

**UCHWAŁA NR XXVI/482/2004  
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA  
z dnia 8 listopada 2004r**

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

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/470/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Raków, Rada Gminy Długoleka uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE  
§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Raków w gminie Długoleka – zwany dalej **MPZP RAKÓW**, 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, granic stref ochrony konserwatorskiej, lokalizacji stanowisk archeologicznych, lokalizacji pomników przyrody, drzew pomnikowych, lokalizacji stanowisk roślin i zwierząt chronionych, strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, strefy bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz zalecanego przebiegu tras planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia;
- 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**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP RAKÓW**, 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 nieprzepuszczającymi wód opadowych;
- 5) **budynkach 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 przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.).

**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) U – tereny usług publicznych,
  - 4) U/P – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
  - 5) P/U – tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych,
  - 6) RR – tereny ośrodków obsługi i produkcji rybackiej,
  - 7) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - 8) ZC – tereny cmentarzy,
  - 9) ZP – tereny zieleni parkowej,
  - 10) ZI – tereny zieleni niskiej,

- 11) ZN – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych,
  - 12) RP – tereny gruntów rolnych,
  - 13) RL – tereny lasów, gruntów leśnych oraz obszary do zalesienia,
  - 14) WS – tereny wód otwartych stojących,
  - 15) WP – tereny wód otwartych płynących,
  - 16) KZ, KD, KPJ – 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 m od ściany lasu, w granicach której wyklucza się lokalizację zabudowy;
  - 3) Obowiązuje strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 30 m (granice w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
  - 4) Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10 m (tj. 5 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) Obowiązuje strefa ochronna podstawowa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80, PN 6,3 MPa o szerokości 30 m (15 m od osi gazociągu);
  - 7) Strefa ochronna podstawowa 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 ochronnej podstawowej 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 w pasie 2,0 m od osi gazociągu,
    - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
    - e) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
  - 9) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w granicach stref ochronnych gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
  - 10) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
  - 11) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
  - 12) 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;
  - 13) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
  - 14) 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. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych,  
ale nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
  - 15) 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 „D” – dojazdowych;
  - 16) Nie określone na rysunku planu dojazdy do pól, dojazdy gospodarcze oraz dojazd do działek powstałych w wyniku podziału, stanowiące drogi wewnętrzne, mogą być przekształcone w komunikację publiczną;
  - 17) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 18) 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 skrzyżowania z drogami i ulicami klasy „Z”,
    - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowania z drogami i ulicami klasy „D”;
  - 19) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;

- 20) Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku);
- 21) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenu RP 2);
- 25) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
- 26) 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 terenów**

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,
    - 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,
    - 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,
    - c) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenic dachu,
    - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki;
  - 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 urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszących tymczasowych obiektów usługowych i pomocniczych,
    - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: wysokość obiektów maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi publiczne;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację obiektów związanych z usługami: oświaty, wychowania, zdrowia, kultury, administracji, łączności i innych usług publicznych;
    - b) lokalizację obiektów związanych z usługami handlu i gastronomii;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
    - b) lokalizację usługowych obiektów działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym,
    - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
    - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
    - b) dachy dwu- lub czterospadaowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
    - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (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 40 % powierzchni działki.
  
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z wykluczeniem inwestycji uciążliwych;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację obiektów produkcyjnych z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
    - b) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
    - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
    - a) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 10,0 m;
    - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.
  
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym,
    - b) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
    - a) obowiązuje zakaz lokalizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
    - b) wysokość obiektów maksymalnie 12,0 m,
    - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.
  
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **ośrodki obsługi i produkcji rybackiej;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację stawów hodowlanych,
    - b) lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń pomocniczych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej,
    - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków.
  
1. 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;**

- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizacją urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
    - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
    - c) uściślenie orientacyjnej lokalizacji terenu na etapie jego wydzielenia lub na etapie projektu inwestycji.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Funkcja wiodąca terenu: **cmentarz**;
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie cmentarza historycznego;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
    - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
  2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen parkowa**;
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: zachowanie istniejącego parku;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      - a) zachowanie zabytkowego cmentarza rodowego oraz kaplicy grobowej,
      - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen niska**;
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zagospodarowanie terenu zielenią niską;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  3. 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.
  1. 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 odprowadzenie wód opadowych,
      - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
      - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
  1. 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 odprowadzenie wód opadowych,
      - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
      - e) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 3**, 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 obiektów hodowlanych oraz służących przetwórstwu rolno-spożywczemu;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych z produkcją rolniczą;
    - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) 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;
    - c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
  
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Wiodąca funkcja terenu: **lasy, grunty leśne oraz obszary do zalesienia**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenu dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
    - b) lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
    - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
  
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte stojące**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
  - 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.
  
4. 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.

## § 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: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „Z” – zbiorcza (poza obszarami zainwestowanymi)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 20 m,
    - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,5 m.
  
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna 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 nie mniejsza niż 6,5 m,
  - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „D” dojazdowa (poza obszarami zainwestowanymi)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenów: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 12 m.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 2**, 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.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.

## § 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) Teren usług publicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 4) Teren zieleni parkowej - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ i KD.

## § 8

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

- 1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 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 usług publicznych oraz w granicach w własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
- 4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, z wyjątkiem terenów związanych z aktywnością gospodarczą, w których dopuszcza się także ujęcia indywidualne. W terenach nie związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych do czasu realizacji wodociągu.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną 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 ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa 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 lokalizację jednego masztu telefonii bezprzewodowej z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 11 ust. 7.
15. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

## § 10

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

1. Dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych 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 terenów 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 lub przemysłową 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. Ścieki przemysłowe i technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na jego własnym terenie.
5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
6. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P i P/U winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
7. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach P/U i U/P w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy terenów MN.
8. Określona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV stanowi proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
9. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”, do czasu jego utworzenia obowiązują:
  - 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,
  - 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej,
  - 3) zakaz niszczenia lub uszkodzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.



10. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu wojewody.
11. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
  - 1) orientacyjną lokalizację pomników przyrody,
  - 2) orientacyjną lokalizację drzew pomnikowych,
  - 3) orientacyjną lokalizację stanowisk roślin chronionych,
  - 4) orientacyjną lokalizację stanowisk zwierząt chronionych.
12. Ustala się bezwzględną ochronę: pomników przyrody, drzew pomnikowych oraz stanowisk roślin i zwierząt chronionych na obszarze ich występowania.
13. Wydanie decyzji 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 terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) Strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 2) Strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 3) Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 4) Strefę „OW” obserwacji archeologicznej.
2. W określonej na rysunku planu strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej określone w ust. 6 pkt 9 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 „B” ochrony konserwatorskiej, 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 a także podziały nieruchomości należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
4. W określonej na rysunku planu strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Nie dopuszcza się realizacji inwestycji kubaturowych,
  - 2) Obowiązuje szczególna dbałość o zabytkowy cmentarz wraz kaplicą grobową.
5. 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.
6. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
  - 1) 4 – stan. nr 2/33/79-31 AZP;
  - 2) 3 – stan. nr 3/32/79-31 AZP;
  - 3) 4 – stan. nr 4/71/79-31 AZP;
  - 4) 5 – stan. nr 5/72/79-31 AZP;
  - 5) 6 – stan. nr 6/73/79-31 AZP;
  - 6) 7 – stan. nr 7/74/79-31 AZP;
  - 7) 107 – stanowisko archiwalne bez nr;
  - 8) 108 – stanowisko archiwalne bez nr;
  - 9) 109 – stanowisko archiwalne bez nr – stanowisko objęte strefą „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej.

7. 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 wyłącza się spod zalesienia;
  - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej i 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.
9. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
- 1) Kaplica grobowa, obecnie kaplica pomocnicza p.w. Matki Bożej,
  - 2) Dawny cmentarz przykościelny (obecnie zabudowany),
  - 3) Dawny cmentarz leśny,
  - 4) Cmentarz rodowy na zach. skraju parku, za wsią,
  - 5) Park pałacowy,
  - 6) Brama wjazdowa na podjazd pałacu,
  - 7) Domy mieszkalne nr: 10, 11,
  - 8) Dom mieszkalno-gospodarczy nr 12,
  - 9) Willa nr 13,
  - 10) Dom mieszkalny nr 16.
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**

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

### **§ 15**

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