



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 lipca 2014 r.

Poz. 3145

### UCHWAŁA NR XXXV/269/2014 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 13 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cielętniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXIII/185/2013 z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cielętniki po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą nr III/16/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r., uchwałą nr IX/68/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/69/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r. oraz uchwałą nr IX/70/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr XXI/170/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXI/171/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r. oraz uchwałą nr XXI/172/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXVIII/220/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r., Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cielętniki, zwany dalej w treści uchwały planem.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 3.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nie-

przekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury;

7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty lub urządzenia potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§ 4. 1.** Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) R – tereny rolnicze (uprawy sadownicze i ogrodnicze),
  - c) ZL – lasy,
  - d) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na rysunku planu jest naniesiona propozycja podziału terenu na działki budowlane, która nie stanowi obowiązującego ustalenia planu.

**§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:**

1. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1MN** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, oznaczonych numerami i symbolem **1R** i **2R** przeznaczenie podstawowe stanowią tereny rolnicze (uprawy sadownicze i ogrodnicze). Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna.

3. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1ZL** przeznaczenie podstawowe stanowi las. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

4. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1KDD** przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

**§ 6. W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących następujących zagadnień:**

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów.

2. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

3. Ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1R, 2R, 1ZL, 1KDD ze względu na przeznaczenie tych terenów.

**§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w § 13 uchwały.

**§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) teren, oznaczony symbolem MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- 2) ustala się, że pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

**§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ze względu na potrzebę ochrony walorów widokowych lokalnego krajobrazu kulturowego zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w oparciu o lokalne tradycyjne wzorce.

2. Na całym obszarze, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

**§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze ustala się teren przestrzeni publicznej – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony numerem i symbolem 1KDD.

2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu przedstawia się w §14 niniejszej uchwały.

**§ 11.** 1. Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

2. Ustalenia dotyczące parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MN przedstawia się w § 13 uchwały.

**§ 12.** Dla terenów, oznaczonych numerami i symbolami 1ZL, 1R, 2R ustala się zakaz zabudowy.

**§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MN.**

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem 1KDD;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 5) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynek mieszkalny:
      - wysokość budynku – do 10 m,
      - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
      - kąt nachylenia połaci dachowych – 35–50°,
      - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglonym matowym,
      - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie drugim, trzecim i czwartym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
    - b) obiekty towarzyszące – wolno stojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:
      - wysokość – do 9 m,
      - układ połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
      - kąt nachylenia połaci dachowych – do 50°,
      - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglonym matowym;
  - 6) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
  - 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażu.
3. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
4. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość działki – 20 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60–120°.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego numerem i symbolem 1KDD.

2. Szerokość drogi 1KDD w liniach rozgraniczających – do 4 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

3. Na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

4. Na terenach oznaczonych numerami i symbolem 1R i 2R dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m.

5. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 6 niniejszego paragrafu.

6. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

8. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

10. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

11. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne

a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów albo cieków wodnych;

12. Ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.

13. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

14. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.

**§ 15.** Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:  
*D. Worotniak*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/269/  
/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia  
13 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cielętniki**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:**

**§1.**

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 31.01.2014 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cielętniki wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV/269/  
/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia  
13 czerwca 2014 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.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:**

**§1.**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 88, 89, 90, 91, 92 obręb Cieleńniki, wprowadza się budowę drogi oraz sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

**§2.**

Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

**§3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.