



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 lipca 2014 r.

Poz. 3146

### UCHWAŁA NR XXXV/270/2014 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 13 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594), art. 20 ust. 1 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 VI/44/2011 z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia po stwierdzeniu, że zmiana planu 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 uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia, zwaną 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, obiektów małej architektury oraz podziemnych części budynków;
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, inwentarskie, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne obiekty i urządzenia potrzebne dla realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.

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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenia terenu.

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenie informacyjne – napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia, niebędące obowiązującym ustaleniem 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 usługi, drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.
- 2) Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1M** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne oraz 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 technicznej dojazdowej. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna.

**§ 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 1ZL, 1KDD ze względu na przeznaczenie tych terenów.

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

- 1) Ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów w § 13 i 14 uchwały.
- 2) Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony i rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

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

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz dróg publicznych.
- 2) Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) teren, oznaczony symbolem MN, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;

- b) teren, oznaczony symbolem M, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- c) 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) Na obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), 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.
- 2) 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 §15 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 terenów oznaczonych numerami i symbolami 1MN i 1M przedstawia się w § 13 i 14 uchwały.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie będą powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN.

- 1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu:
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczony symbolem 1KDD;
    - w odległości 10 m od południowej granicy terenu;
  - b) dopuszcza się sytuowanie ściany obiektów towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0.65;
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.50;
  - f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m;
    - dla obiektów towarzyszących – 8 m;
  - g) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe albo naczółkowe o takim samym nachyleniu głównych połaci,
    - dla obiektów towarzyszących – dwu- lub wielospadowe albo naczółkowe o takim samym nachyleniu głównych połaci lub dachy jednospadowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 35–45°,
      - dla obiektów towarzyszących:
        - dla dachów dwu- lub wielospadowych albo naczółkowych – 30–45°,
        - dla dachów jednospadowych – 13–35°,
      - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym, drugim i trzecim niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

h) dopuszcza się budowę oczek wodnych.

2) Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej – 200 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14 m,
- dla zabudowy usługowej – 10 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70 – 120°.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M.

1) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczony symbolem 1KDD,
- w odległości 10 m od zachodniej granicy terenu,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0.85;

c) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0.40;

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m;
- dla obiektów towarzyszących – 9 m

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe albo naczółkowe o takim samym nachyleniu głównych połaci
- dla obiektów towarzyszących – dwu- lub wielospadowe albo naczółkowe o takim samym nachyleniu głównych połaci lub dachy jednospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych:
- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 35–45°,
- dla obiektów towarzyszących:
- dla dachów dwu- lub wielospadowych albo naczółkowych – 30–45°,
- dla dachów jednospadowych – 13–35°,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym, drugim i trzecim niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

g) dopuszcza się budowę oczek wodnych.

2) Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej – 200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy zagrodowej – 1200 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14 m,
- dla zabudowy usługowej – 10 m,
- dla zabudowy zagrodowej – 25 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70–120°.

**§ 15.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru stanowi droga, przyległa do jego zachodniej granicy oraz droga, oznaczona symbolem 1KDD, położona przy północnej granicy obszaru.

2) Szerokość drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD w liniach rozgraniczających – do 7 m, droga stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej do łącznej szerokości 10 m.

- 3) Na terenach oznaczonym numerami i symbolami 1MN i 1M dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.
- 4) Miejsca do parkowania dla samochodów należy lokalizować na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.
- 5) Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach.
  - a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny; nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - b) Dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny; nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) Dla zabudowy usługowej – 2 miejsca do parkowania, w tym 0,05 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek, w tym jedno przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.

**§ 16.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów planowanej zabudowy.
- 3) Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
  - a) ścieki bytowe i komunalne:
    - należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
    - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
- 4) Ustala się zaopatrzenie terenu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych.
- 5) Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 6) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła.
- 7) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
- 8) Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych.

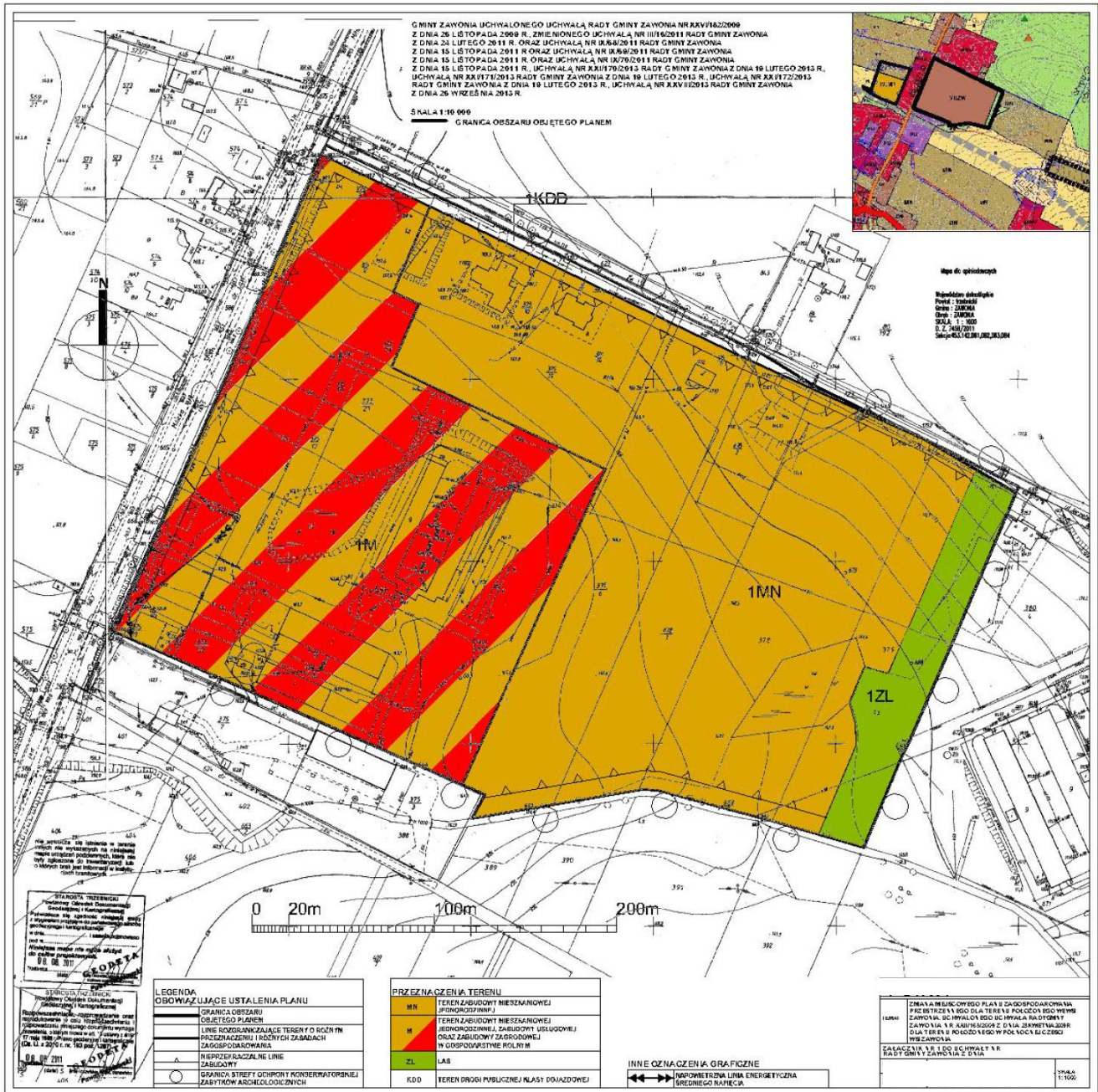
**§ 17.** Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:  
*D. Worotniak*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/270/  
/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia 13 czerwca  
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/270/  
/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia 13 czerwca  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia**

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 31.03.2014 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV/270/  
/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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. dla terenu położonego w północnej części wsi Zawonia, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, nie przyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**§2.**

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.