



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 października 2013 r.

Poz. 5241

UCHWAŁA NR XXIV/192/2013 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.158.12.2013.BSZ z dnia 30 września 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 14 ust. 1 pkt 2 lit b, § 14 ust. 3 pkt 2 we fragmencie „wolno stojącej” oraz we fragmencie „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 800 m²” oraz § 14 ust. 3 pkt 3, § 15 oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie terenu „1U”)

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Zawonia nr XI/105/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana planu jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia”, uchwalonego przez Radę Gminy Zawonia uchwałą nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: nr III/16/2011 z dnia 24 lutego 2011 r., nr IX/68/2011 z dnia 15 listopada 2011 r., nr IX/69/2011 z dnia 15 listopada 2011 r., nr IX/70/2011 z dnia 15 listopada 2011 r., nr XXI/170/2013 z dnia 19 lutego 2013 r., nr XXI/171/2013 z dnia 19 lutego 2013 r., nr XXI/172/2013 z dnia 19 lutego 2013 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, zwaną dalej planem.

3. Planem objęto działki nr 332, 333, 335/1, 336 położone w północnej części wsi Złotów, przy drodze powiatowej nr 1453 D.

4. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonym uchwałą nr VII/77/2007 Rady Gminy Zawonia z dnia 25 czerwca 2007 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2007 r. Nr 213, poz. 2558) symbolami 29 R, 30 R, 31 R – tereny rolnicze na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obsługującymi ją drogami. Przeznaczenie terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 42 ZL, 43 ZL, 44 ZL (tereny lasów), 70 WS, 71 WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych) pozostaje bez zmian, natomiast zmianie ulegnie przeznaczenie drogi transportu rolnego, oznaczonej symbolem 12 KDR na przeznaczenie pod drogę publiczną klasy D – dojazdową.

5. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Zawonia jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować ściany, co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych o lokalnym zasięgu obsługi, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 6) stanowiska roślin chronionych do zachowania;
- 7) linia elektroenergetyczna o napięciu 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MN – 23 MN**;
- 2) teren usług komercyjnych związanych z funkcją turystyczno-rekreacyjną, oznaczony symbolem **1 U**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami **1 ZL - 4 ZL**;
- 4) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS – 6 WS**;

- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami **1 E, 2 E**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1 KDD – 4 KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW – 15 KDW**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) formę przestrzenną obiektów w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy kształtować harmonijnie i jednorodnie w zakresie kompozycji bryły i formy dachu oraz rozwiązań materiałowych i kolorystyki zgodnie z zasadami określonymi w 14;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają one przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno-środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 6) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 7) nakazuje się zachowanie dwóch istniejących stanowisk roślin chronionych podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi;
- 9) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Zawonia;
- 10) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 23 MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską oraz stanowiska archeologiczne.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się obszary przestrzeni publicznej – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1 KDD, 2 KDD, 4 KDD dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych i reklamowych oraz obiektów małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
 - a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
 - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych,
- 3) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających drogi dojazdowej wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZL – 4 ZL obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW - 15 KDW.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie usług komercyjnych związanych z funkcją turystyczno-rekreacyjną, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) 1 miejsce postojowe dla 10 użytkowników terenów turystyczno – sportowych.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg dojazdowych (KDD) i wewnętrznych (KDW) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje;
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych poprzez rozbudowę istniejącej wiejskiej rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody;
- 3) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Złotów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków;

- 3) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Czeszowie lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.3;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla potrzeb projektowanego zainwestowania wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Zawonia.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN – 23 MN**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy letniskowej,
 - b) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu 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;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz letniskowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), to jest parter i poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz letniskowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 7 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych, letniskowych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym kącie nachylenia głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 8° – 35° , dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1453 D,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
 - c) 5 m od rowów melioracyjnych;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30%;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz letniskowej, 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz letniskowej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 800 m^2 ;
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2 ;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° .

§ 15. Teren usług komercyjnych związanych z funkcją turystyczno-rekreacyjną, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi komercyjne związane z funkcją turystyczno-rekreacyjną – usługi turystyki i sportu, usługi handlu, gastronomii, hotelarskie i inne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy letniskowej,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a budynków letniskowych 9 m;
- 2) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym kącie nachylenia głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45° , pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się dach płaski;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 5) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° .

§ 16. Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZL – 4 ZL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej.

§ 17. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (cieki wodne i rowy melioracyjne), oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS – 6 WS**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne i rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych;
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych o szerokości minimum 5 m celem zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 18. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 E, 2 E**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zarządzania terenu ustala się:

- 1) w przypadku realizacji obiektu kubaturowego wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 2) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 19. Tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD – 4 KDD**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi publiczne klasy D – dojazdowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12 m w przekroju drogowym, 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m;
- 3) skrzyżowanie dróg dojazdowych 3 KDD i 1 KDD z drogą powiatową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) poszerzenie szerokości istniejącej drogi gminnej 4 KDD w liniach rozgraniczających do 10 m (w granicach opracowania szerokość drogi wynosi od 2 m do 5 m);
- 5) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDW - 15 KDW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami dojazdowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1 MN – 23 MN, 1 U w wysokości 1,0 %;
- 2) 1 ZL – 4 ZL, 1 WS – 6 WS, 1 E, 2 E, 1 KDD – 4 KDD, 1 KDW – 15 KDW w wysokości 0,1%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego .

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Zawonia.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
D. Worotniak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/192/
/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia
29 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia” 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zawonia rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy polegających na budowie drogi dojazdowej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej, w ramach działań ujętych w Regionalnym Planie Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/192/
/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia
29 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia” podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia” podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2013 r. do 13 marca 2013 r. Rada Gminy Zawonia nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami).