

**RADA GMINY**  
Zawonia

## **WÓJT GMINY ZAWONIA**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI ZAWONIA  
(PRZY OBRĘBIE WSI GROCHOWA), GMINA ZAWONIA**

**UCHWALONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ZAWONIA  
NR IV/34/2011 Z DNIA 31 MARCA 2011 R.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
NR ..... Z DNIA ..... POZ.**

**OPRACOWAŁO „PRZESTRZEŃ”  
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH  
WŁADYSŁAW HORUBSKI  
WE WROCŁAWIU**

**AUTORZY : MGR WŁADYSŁAW HORUBSKI upr. urb. 720/88  
(nr członkowski Izby Urbanistów Z – 068)  
MGR ANNA HAŁENDA**

**ZAWONIA, MARZEC 2011 R**

UCHWAŁA NR IV/34/2011  
RADY GMINY ZAWONIA  
Z DNIA 31 MARCA 2011

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
północnej części wsi Zawonia (przy obrębie wsi Grochowa), 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 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonym przez Radę Gminy Zawonia uchwałą Nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Zawonia Nr III/16/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Zawonia Nr XXVII/191/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Zawonia (przy obrębie wsi Grochowa), gmina Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwała co następuje:

**Rozdział I. Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Zawonia (przy obrębie wsi Grochowa), gmina Zawonia zwaną dalej planem.
2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zawonia, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/163/2009 Rady Gminy Zawonia z dnia 23 kwietnia 2009 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 06.08. 2009 r. Nr 128, poz. 2661) symbolami : 2 P2 (teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów), 17 R (teren rolniczy) na przeznaczenie głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obsługującymi ją drogami.
3. 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. 1. 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 powinno przeważać 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 elewacje frontowe budynków mieszkalnych, 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 ½ 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 ½ szerokości elewacji frontowej;
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.

§ 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) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego.

## **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 – 7 MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **E**;
- 6) tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1 KDD, 2 KDD**;

- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW, 2 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 rozdziale III;
- 2) 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, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej dla potrzeb mieszkańców;
- 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 całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 6) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni leśnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1 MN – 7 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

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

1. Na obszarze objętym planem oraz na terenach sąsiednich nie występują strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne.
2. Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia :

- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem;
- 2) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

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

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - 1) tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD;
  - 2) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem ZP.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
  - 2) na terenie zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń sportowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
  - 3) 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;
  - 4) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg dojazdowych 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL, ZP.

**§ 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, 2 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce na mieszkanie;
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg dojazdowych (KDD) oraz 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, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
  - 2) 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 komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Zawonia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 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 Suchej Wielkiej 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 lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :
- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu 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.
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 na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 2) dla potrzeb projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa) wyznacza się teren pod stację transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem 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 zmianę przeznaczenia niewykorzystanego terenu pod urządzenia elektroenergetyczne, oznaczonego na rysunku planu symbolem E i jego scalenia z terenem sąsiednim;
- 5) istniejącą linię elektroenergetyczną o napięciu 20 kV przeznacza się do przełożenia lub skablowania na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci (przebieg zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3).
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :
  - 1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci;
  - 2) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz 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) - na warunkach określonych przez operatorów sieci;
  - 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 usuwania odpadów ustala się:
  - 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne składowisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta składowiska;
  - 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach.
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 z właściwym organem do spraw melioracji.

**§ 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. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MN.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, 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 przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
  - 3) wysokość przebudowywanej i rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), w tym poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
  - 4) wysokość przebudowywanej i rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynek gospodarczy, garaż) nie może przekroczyć 8 m;
  - 5) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym;
  - 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1 KDD;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 20 %);
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70 % powierzchni działki;
  - 10) 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 2 działki budowlane w oparciu o następujące zasady :
- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 25 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2 MN, 6 MN, 7 MN.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) 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 wolnostojących,
    - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, 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 i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), w tym poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
  - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych naczółkowe, dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym;
  - 5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
  - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
    - b) 10 m od cieków wodnych;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 30 %);
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
  - 9) w południowej części terenu oznaczonego symbolem 7 MN (przy cieku wodnym) istniejące zadrzewienia i zbiorowiska roślinne przeznaczone do zachowania;
  - 10) 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:
- 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż  $800 \text{ m}^2$ , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej  $600 \text{ m}^2$ ,
    - c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż  $200 \text{ m}^2$ ;
  - 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 15 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek);
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^{\circ} - 110^{\circ}$  (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 16.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 3 MN, 4 MN, 5 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) 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 wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, 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) Istniejące obiekty - kurniki oraz budynki gospodarcze przeznacza się do rozbiórki;
  - 2) 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;
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), w tym poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
  - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
  - 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych naczółkowe, dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym;
  - 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
  - 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
    - b) 10 m od cieków wodnych;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 35 %);
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
  - 10) 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:
  - 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 250 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 15 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek);
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> - 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 17. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi (publicznymi i komercyjnymi), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) istniejące budynki gospodarcze przeznacza się do rozbiórki;
  - 2) 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;
  - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), w tym poddasze użytkowe;
  - 4) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;
  - 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
  - 6) dachy budynku mieszkalnego i usługowego dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarni i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym;
  - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
  - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 40 %);
  - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

- 11) 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.

**§ 18. Teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zieleni parkowa;
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) ciągów pieszo – rowerowych,
    - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
    - d) obiektów małej architektury;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni.

**§ 19. Teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi las;
  - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej.

**§ 20. Teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia elektroenergetyczne;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów 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 groźeniu stacji transformatorowej wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 21. Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi 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 – 10 m (w przekroju ulicznym);
  - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m;
  - 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami wewnętrznymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
  - 4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę dróg oraz zarządców sieci.

**§ 22. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 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 na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
  - 3) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 23. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

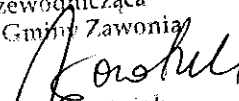
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN – 7 MN, MNU, w wysokości 1 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, ZP, E, 1 KDD, 2 KDD, 1 KDW, 2 KDW, w wysokości 0,1%.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Dordta Worotniak