

**RADA GMINY**  
Zawonia

## **WÓJT GMINY ZAWONIA**

### **ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ZAWONIA PRZY ULICACH WRZOSOWEJ I PIASKOWEJ, GMINA ZAWONIA**

**UCHWALONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ZAWONIA  
NR VII/52/2011 Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
NR .....281..... Z DNIA 29...XII...2011... POZ. 5220...**

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

**AUTOR MGR WŁADYSŁAW HORUBSKI upr. urb. 720/88  
(nr członkowski Izby Urbanistów Z – 068)**

**ZAWONIA, WRZESIEŃ 2011 R.**

**UCHWAŁA NR VII/52/2011  
RADY GMINY ZAWONIA  
Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia przy ulicach Wrzosowej i Piaskowej, 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 Nr III/16/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. oraz w nawiązaniu do Uchwał Rady Gminy Zawonia : Nr XXIX/206/2010 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia, Nr XXXI/226/2010 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/206/2010 z dnia 30 marca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwala co następuje:

### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia, zwanymi dalej planem.

2. Planem objęto działki nr : 620 (część), 229 (część), 230/1, 230/2, 230/4, 231 położone przy ulicach Wrzosowej i Piaskowej w Zawoni.

3. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/163/2009 Rady Gminy Zawonia z dnia 23 kwietnia 2009 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 sierpnia 2009 r. Nr 128, poz. 2661) symbolem R – teren rolniczy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługującą je drogą oraz zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Zawonia i Tarnowiec na obszarze gminy Zawonia, uchwalonego Uchwałą Nr III/15/2006 Rady Gminy Zawonia z dnia 22 grudnia 2006 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 437) symbolem R – teren rolniczy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługującą je drogą.

4. 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 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 którego 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 6) granice strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) stanowisko archeologiczne nr 4/11/76-30 AZP.

## 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, 2 MN;
- 2) teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczony symbolem 1 KDD;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1 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 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 i szczególnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń 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) 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;
- 7) 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;
- 8) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1. Na obszarze objętym planem występuje objęte ochroną stanowisko archeologiczne nr 4/11/76-30 AZP (stanowisko wpisane do rejestru zabytków decyzją Nr 414/Arch./69 – osada wczesno – średniowieczna, X – XIII wiek.

2. Wyznacza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych (równoznaczna z obszarem objętym planem), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Cały obszar strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków archeologicznych.
4. Zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

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

1. Na obszarze objętym planem ustala się obszar przestrzeni publicznych – teren drogi klasy D - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na terenie o którym mowa w ust. 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) 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

Dla obszaru objętego planem nie wprowadzono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg drogi klasy D - dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 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, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) linie rozgraniczające drogi dojazdowej (1 KDD) oraz drogi wewnętrznej (1 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 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;
    - 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 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) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
    - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
  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 cieplną 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. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 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) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 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) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), to jest parter i poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
  - 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 11 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
  - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych naczółkowe, dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz symetrycznie rozlokowanych lukarn;
  - 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym lub brązowym;
  - 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym lub brązowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej (poza granicami opracowania planu) oraz 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;
  - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 30 %);
  - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
  - 12) 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;
  - 13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane :
    - 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  $70^{\circ}$  -  $110^{\circ}$ .

**§ 15. Teren drogi klasy D - dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy D – dojazdowa;
  - 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 drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (w przekroju ulicznym);
  - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m;
  - 3) skrzyżowanie drogi dojazdowej (1 KDD) z drogą wewnętrzną na warunkach określonych przez zarządcę drogi dojazdowej;
  - 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi;
  - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 2.

**§ 16. Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDW.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga wewnętrzna;
  - 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 drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
  - 2) skrzyżowanie drogi wewnętrznej z drogą dojazdową na warunkach określonych przez zarządcę drogi dojazdowej;
  - 3) krzyżowania drogi wewnętrznej z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci;
  - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 2.

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

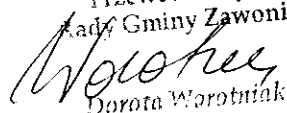
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN w wysokości 1 %;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 1 KDW w wysokości 0,1%.

**Rozdział IV. Przepisy końcowe**

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

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

**§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Zawonia.**

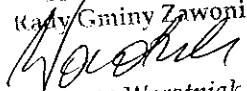
Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Dorota Worobniak

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VII/52/2011  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia 1 września 2011 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia przy ulicach Wrzosowej i Piaskowej, gmina Zawonia” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W projekcie zmiany planów nie przewidziano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i w związku z tym Rada Gminy nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami).

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Dorota Worotniak

**UZASADNIENIE**  
**DO**  
**UCHWAŁY NR VI/52/2011**  
**RADY GMINY ZAWONIA**  
**Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia przy ulicach Wrzosowej i Piaskowej, gmina Zawonia**

W dniu 30 marca 2010 roku Rada Gminy Zawonia podjęła Uchwałę Nr XXIX/206/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia.

W dniu 27 maja 2010 roku Rada Gminy Zawonia podjęła Uchwałę Nr XXXI/226/2010 w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/206/2010 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia.

Zmianą planów objęto działki nr : 620 (część), 229 (część), 230/1, 230/2, 230/4, 231 położone przy ulicach Wrzosowej i Piaskowej w Zawoni.

Do sporządzenia zmiany planów przystąpiono w czerwcu 2010 r. (ogłoszenia w gazecie „Nowa”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy).

Następnie podjęto przewidziane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) czynności w tym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planów odpowiednie organy oraz instytucje, zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu zmiany planów przedłożono go do opiniowania i uzgadniania, wprowadzając po ich zakończeniu niewielkie korekty.

Obok procedury sporządzenia projektu zmiany planów przewidzianej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono również procedurę wynikającą z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Między innymi uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Trzebnicy zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy na podstawie art. 54 ust. 1 i 3 i art. 58 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy z dnia 3 października 2008 r.

Po wyczerpaniu trybu przewidzianego w art. 17 pkt 1-9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planów został wyłożony do publicznego wglądu od 22.06.2011 r. do 21.07.2011 r.

W dniu 6 lipca 2011 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planów.

Podczas wyłożenia projektu zmiany planów do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu projektu zmiany planów uwag nie wniesiono.