

WÓJT GMINY ZAWONIA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ZAWONIA PRZY ULICY WRZOSOWEJ, GMINA ZAWONIA

UCHWALONA UCHWAŁĄ RADY GMINY ZAWONIA
NR VII/54/2011 Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR ...*281*..... Z DNIA *28 grudnia 2011* POZ. *5221*...

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/54/2011
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia przy ulicy Wrzosowej, 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/210/2010 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia, zwaną dalej planem.

2. Planem objęto działki nr : 620 (część), 226/2 (część) położone przy ulicy Wrzosowej w Zawoni.
3. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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 20 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej wraz z obsługującą ją 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 i zajmować nie mniej niż 51 % powierzchni terenu;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 49 % powierzchni terenu;
- 7) **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;
- 8) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej.

§ 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 linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu;
- 5) granice strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

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) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 2) teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa.

§ 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 zgodnie z przepisami szczegółowymi 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) przy lokalizacji zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem U nakazuje się ochronę mieszkańców przed hałasem i wibracjami poprzez zachowanie określonych przepisami odrębnymi poziomów hałasów na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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.
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 - dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 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 KDD.
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 lub pokój hotelowy;
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych podlega zsumowaniu.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) linie rozgraniczające drogi dojazdowej (KDD) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających drogi;
 - 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 przydomowej 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 terenu.

Rozdział III. Przepisy szczególne dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Teren zabudowy usługowej – usługi komercyjne, w tym obiekty hotelowe, usługi agroturystyki, drobne rzemiosło, w tym mini browar, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi komercyjne, w tym obiekty hotelowe, usługi agroturystyki, drobne rzemiosło, w tym mini browar;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej zabudowie usługowej,
 - b) zabudowy letniskowej,
 - c) usług sportu i turystyki,
 - d) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - e) 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) 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) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe a zabudowy mieszkaniowej i letniskowej (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) 2 kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 4) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a wysokość zabudowy mieszkaniowej i letniskowej nie może przekroczyć 10 m;
 - 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się dachy dostosowane do względów techniczno – technologicznych w tym dachy płaskie;
 - 6) pokrycie dachów stromych budynków usługowych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym lub brązowym;
 - 7) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub brązowym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym lub brązowym, przy czym dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz symetrycznie rozlokowanych lukarn;
 - 8) wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze i garaże) nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej, przy czym wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m;
 - 9) 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° ;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 50 %);
 - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;

- 13) 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;
 - 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 2.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się (działka stanowi własność jednego właściciela).

§ 15. Teren drogi klasy D - dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 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 (przekrój uliczny),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
 - 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 2.

§ 16. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U w wysokości 1 %,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD w wysokości 0,1%.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia

Dorota Worotniak

UZASADNIENIE
DO
UCHWAŁY NR VII/53/2011
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2011 R.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia przy ulicy Wrzosowej, gmina Zawonia

W dniu 30 marca 2010 roku Rada Gminy Zawonia podjęła Uchwałę Nr XXIX/210/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia, gmina Zawonia.

Zmianą planu objęto działki nr 620 (część), 226/2 (część) położone przy ulicy Wrzosowej w Zawoni.

Do sporządzenia zmiany planu 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 planu odpowiednie organy oraz instytucje, zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu zmiany planu przedłożono go do opiniowania i uzgadniania, wprowadzając po ich zakończeniu niewielkie korekty.

Obok procedury sporządzenia projektu zmiany planu 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 planu 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 planu 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 planu.

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