

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WIOSENNEJ WE WSI ZAWONIA**

PROJEKT

**Uchwała Nr .../.../2024
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2024 r.**



Zawonia – 2024 r.

Uchwała Nr .../.../2024
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy ulicy Wiosennej we wsi Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXIII/410/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Wiosennej we wsi Zawonia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr LIX/364/2023 Rady Gminy Zawonia z dnia 30 listopada 2023 r., Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Wiosennej we wsi Zawonia, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub przeznaczenia, ustalone w planie jako dominujące na danym terenie; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi do 30% powierzchni całkowitej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - podziemne części budynków;
- 6) **objektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty infrastruktury technicznej, altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, elementy małej architektury;
- 7) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń;
- 8) **infrastruktura drogowa i techniczna** - urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki komunikacyjne, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, zieleń przydrożna, elementy małej architektury, oświetlenie, urządzenia i obiekty ochrony przed hałasem i wibracjami, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

§ 3. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
- 2) **U - teren usług**
- 3) **IW - teren wodociągów;**
- 4) **RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
- 5) **KDL - teren drogi lokalnej;**
- 6) **KDD - teren drogi dojazdowej;**
- 7) **KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane zagospodarowanie terenów publicznych wymaga uwzględnienia uniwersalnego projektowania, w tym wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej i technicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;

- 3) dla projektowanej zabudowy niemieszkalnej w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na wspólnej granicy tych działek;
- 5) w zakresie wysokości zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych – wysokości budowli nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 6) dla istniejącej zabudowy w zakresie:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku rozbudowy:
 - należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego,
 - dopuszcza się kontynuację linii zabudowy budynku podlegającego rozbudowie,
 - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku odbudowy:
 - dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy,
 - c) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w przypadku rozbudowy:
 - dla zabudowy o parametrach ustalonych w przepisach szczegółowych lub przekraczającej te parametry, dopuszcza się zwiększenie o 10% aktualnie istniejących parametrów,
 - d) wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy:
 - dla zabudowy o parametrach ustalonych w przepisach szczegółowych lub przekraczającej te parametry, dopuszcza się zwiększenie o 10% aktualnie istniejących parametrów,
 - e) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przypadku rozbudowy:
 - dopuszcza się zmniejszenie o 10% aktualnie istniejących parametrów dla działek budowlanych o parametrach równych lub mniejszych niż parametry ustalone w przepisach szczegółowych,
 - f) maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy:
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,
 - dla zabudowy o parametrach ustalonych w przepisach szczegółowych lub przekraczającej te parametry, dopuszcza się zwiększenie o 20% aktualnie istniejących parametrów,
 - w przypadku nadbudowy mającej na celu dostosowanie geometrii dachu do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się zwiększenie o 3 m aktualnie istniejących parametrów,
 - g) geometrii i pokrycia dachu w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy:
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,
 - h) miejsc do parkowania w przypadku remontu, przebudowy:
 - dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc do parkowania.
- 7) dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy w zakresie:
 - a) geometrii dachu:

- dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych paramentów na powierzchni nie większej niż 20 % całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych o zasięgu równoznacznym z obszarem ujętym w wykazie zabytków (z wyłączeniem terenu objętego strefą „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych), w obrębie, której ustala się, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL oraz KDD, dla których obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych;

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich terenów i obszarów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.
- 2) ustalenia, o których mowa w powyższych punktach nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wymianę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków do urządzeń indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji lub kanalizacji deszczowej;

- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 3) zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 10 ust. 12;
 - 3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN ustala się pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - 4) w pasach technologicznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - b) stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 10 ust. 12.
8. Ustalenia określone w § 9 ust. 1-7 mogą występować pojedynczo lub łącznie;
9. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
11. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla terenów usług obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - 3) dla pozostałych terenów ustala się brak konieczności wyznaczania miejsc do parkowania;
 - 4) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - 5) W przypadku terenów o więcej niż jednym przeznaczeniu, ilość miejsc do parkowania należy obliczać jako sumę minimalnej liczby miejsc wymaganych dla każdego z realizowanych przeznaczeń.
 - 6) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora, na terenie parkingu wyznaczonego do obsługi danego terenu poza jego granicami oraz w liniach rozgraniczających terenów dróg.

12. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 10 ust. 5 pkt 3.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§13. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 14. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.MN-U - 4.MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
 - b) **teren usług;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren produkcji drobnej;**
- 3) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące;**
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 0.6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - dla pozostałej zabudowy: 9 m,
- e) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-55°,
 - dla pozostałej zabudowy: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 5°-55°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 5°-55°.

2. Dla **terenu wodociągów**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1.IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren wodociągów**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0.0,
 - maksymalny: 1.0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

3. Dla **terenu rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1.RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami **1.KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi lokalnej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 15,5 m.

5. Dla **terenów drogi dojazdowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.KDD - 3.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - a) 15,0 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD,
 - b) 10,2 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD,
 - c) 7,0 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KDD.

6. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1.KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6,0 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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