# 3412

## UCHWAŁA NR XXXII/234/2010
## RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 1 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów – działki nr 320/4, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311/1, 311/2, 311/3, 726, 632 (część), 329 (część), 304, 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. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Zawonia nr XIII/114/2008 z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

### Rozdział 1

### Przepisy ogólne

**§ 1.**

1) Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów uchwalonego uchwałą nr VII/77/2007 Rady Gminy Zawonia z dnia 25 czerwca 2007 r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2007 r. Nr 213, poz. 2558) – działki nr 320/4, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311/1, 311/2, 311/3, 726, 632 (część), 329 (część), 304, gmina Zawonia, zwaną dalej planem.
2) Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, symbolami: 6 R (część) – tereny rolnicze, 5 ZL, 6 ZL – tereny lasów i zadrzewień, 6 KDR (część), 7 KDR, 8 KDR – tereny dróg transportu rolnego, 2 KDD (część) – teren drogi klasy D – dojazdowa, 1 RM – teren zabudowy zagrodowej na przeznaczenie głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obsługującymi ją drogami. Tereny lasów oraz zabudowy zagrodowej zostały w planie zachowane.
3) Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   a) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   b) 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.
   c) 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:
   a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   b) 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,
   c) przepisach odrębnych – 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,
   d) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
   e) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   f) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
   g) może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej,
   h) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

i) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
j) 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 linie zabudowy,
4) podstawowe przeznaczenie terenu,
5) granice obszaru i terenu górniczego złoża gazu „Czeszów",
6) granice strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
7) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.

**§ 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 zagrodowej, oznaczony symbolem RM,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 7 MN,
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MNU,
4) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL, 2 ZL,
5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E, 2 E,
6) tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 3 KDD,
7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW, 2 KDW,
8) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp, 2 KDp.

## Rozdział 2

## Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

**§ 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 § 8 (strefa „K" ochrony krajobrazu kulturowego),
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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb mieszkańców,
2) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają 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, niejonizującego 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 symbolami 1 ZL, 2 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) RM, 1 MN – 7 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

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

1) Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   a) obiekty budowlane powinny być zharmonizowane z krajobrazem kulturowym Złotowa i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytu, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki,
   b) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
   c) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m.in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   d) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów, prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych,
   e) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem,
   f) należy utrzymywać istniejącą zieleń,
   g) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   h) nowe trasy linii energetycznych i telekomunikacyjnych należy prowadzić jako kablowe.
2) Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
   a) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem,
   b) 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:
   a) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 3 KDD,
   b) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 KDp.
2) Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, 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,
   b) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
      – właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
      – bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
      – spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych,
   c) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych wprowadza się następujące zasady:
      – a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      – zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1) Zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu i obszaru górniczego złoża gazu „Czeszów", zgodnie z Zarządzeniem Ministra Przemysłu nr 35 z dnia 13 stycznia 1989 r.
2) Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2 ZL wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

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

1) Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 3 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW, ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 KDp.
2) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsce na mieszkanie,
   b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 $m^2$ powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
   d) 4w 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:

a) linie rozgraniczające dróg: dojazdowych (KDD), wewnętrznych (KDW), ciągów pieszojezdnych (KDp), wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
b) 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,
c) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
d) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
e) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
f) 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:
a) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
b) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

5) W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
a) odprowadzenie ścieków bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej wsi Złotów na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
b) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków,
c) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Czeszowie lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości,
d) 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,
e) dopuszcza się lokalizację oczyszczalni przydomowych.

6) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
d) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 3.

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

## Rozdział 3

## Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

**§ 14.** Teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa zagrodowa,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 100m$^2$, usługi mogą być lokalizowane w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub gospodarczych oraz w obiektach wolno stojących,
b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.

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 budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w 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, to jest parter i poddasze użytkowe,
4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych naczółkowe, dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci

dachowych 300 – 450, 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 100,
7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych,
8) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 10 DJP,
9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40%,
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% 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.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 $m^2$,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 700–1100 (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 15.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 7 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 wolno stojących,
   b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 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 300–450, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówko podobnymi w kolorze czerwonym matowym,
5) 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 100,
6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
   a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych (dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN 5 MN, 7 MN),
   b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2 KDW (dotyczy terenu oznaczonego symbolem 6 MN) oraz ciągów pieszo-jezdnych,
7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN–3 MN, 5 MN–7 MN nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 30%), a na terenie oznaczonym symbolem 4 MN nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 20%),
8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN – 3 MN, 5 MN – 7 MN nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki, a na terenie oznaczonym symbolem 4 MN nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc

postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

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

1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
   a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 800 $m^2$, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 $m^2$,
   c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 $m^2$,
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 700–1100 (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 16.** 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 wolno stojących,
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 wolno stojących.

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 nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
3) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
5) dachy budynku mieszkalnego i usługowego dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 300–450, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym matowym, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
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 100,
7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 40%),
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.

**§ 17.** Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL, 2 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

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

1. 1.W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
2) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,

b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 19.** Tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 3 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 (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
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.

**§ 20.** 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 – 8 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.

**§ 21.** Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp, 2 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – 6 m.

**§ 22.** 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: RM, 1 MN – 7 MN, MNU, w wysokości 1%,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZL, 2 ZL, 1 E, 2 E, 1 KDD – 3 KDD, 1 KDW, 2 KDW, 1 KDp, 2 KDp, w wysokości 0,1%.

## Rozdział 4

## Przepisy końcowe

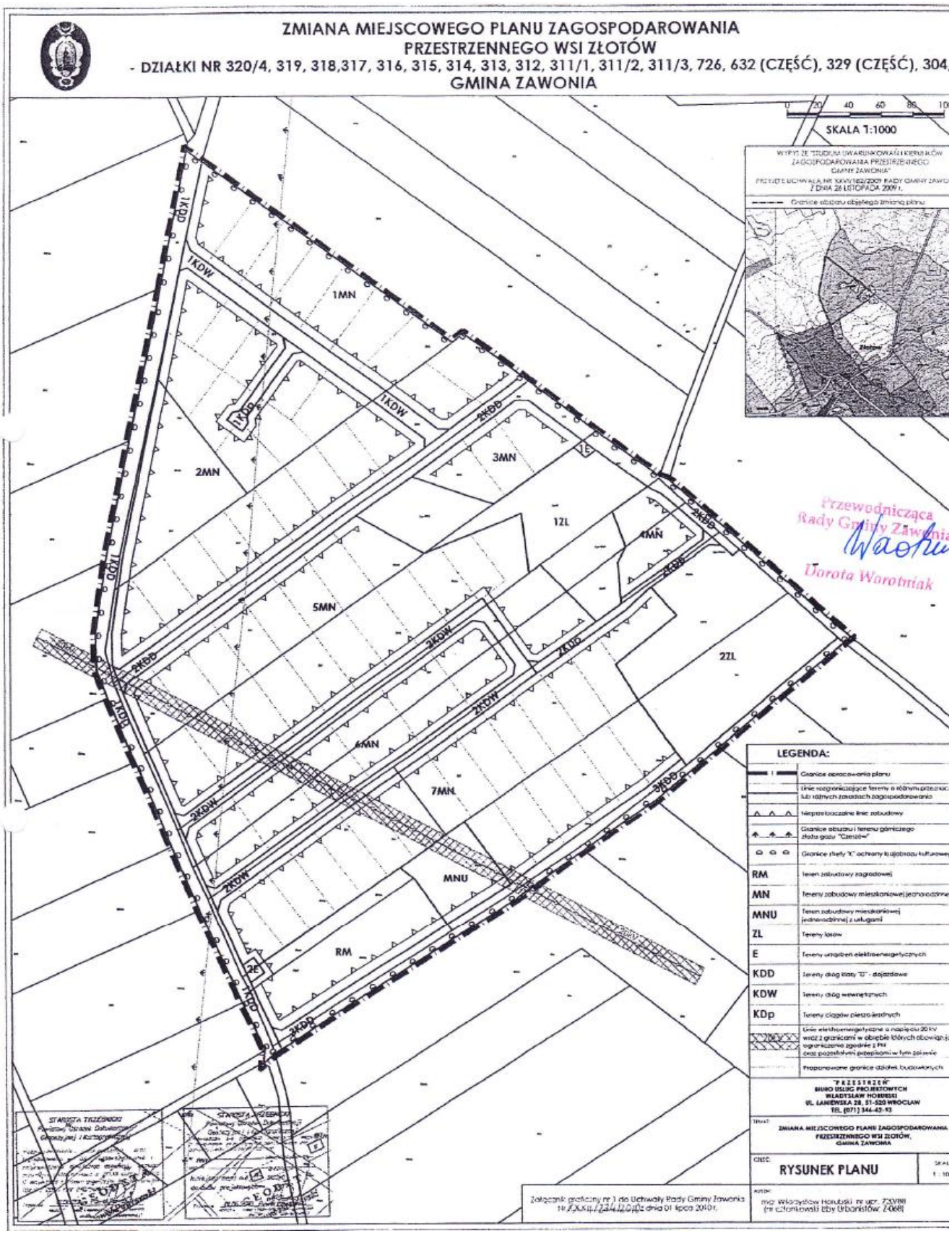
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
*Dorota Worotniak*

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/ /234/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 1 lipca 2010 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/ /234/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 1 lipca 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów – działki nr 320/4, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311/1, 311/2, 311/3, 726, 632 (część), 329 (część), 304, gmina Zawonia" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 2 591 624.00 zł.

**§ 2.** 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1, będą:
1) środki własne gminy,
2) środki pozyskane w ramach działań ujętych w Regionalnym Planie Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego,
3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
4) kredyt bankowy.

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/ /234/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 1 lipca 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów – działki nr 320/4, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311/1, 311/2, 311/3, 726, 632 (część), 329 (część), 304, gmina Zawonia" podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Zawonia 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).