DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4235

UCHWAŁA NR XXXIV/180/2026
RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 21 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 XVII/92/2025 Rady Gminy Zawonia z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec, zmienioną uchwałą nr XIX/101/2025 Rady Gminy Zawonia z dnia 1 września 2025 r., 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego stanowiącej załącznik nr 1 oraz nr 2 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;

2) załącznik nr 2 – część graficzna planu miejscowego;

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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;

2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które przeważają na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej klasy przeznaczenia, wszystkie wymienione klasy mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie, w sposób określony zgodnie z przepisami szczegółowymi;

4) **przeznaczeniu wykluczanym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które nie mogą wystąpić na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w części graficznej planu miejscowego linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy czym zasadzie tej nie podlegają:

a) budynki infrastruktury technicznej,

b) części budynków takie jak: balkony, tarasy, werandy, ganki, garaże, oranżerie (ogrody zimowe), wykusze, zadaszenia - o ile nie przekroczą nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2 m na szerokości nie więcej niż 30% szerokości elewacji frontowej budynku,

c) części budynków takie jak: okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie - o ile nie przekroczą nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) podziemne części budynków,

e) budynki istniejące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w przypadku ich odbudowy, dla których dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wynikającej z ich obrysu.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, bądź wynikającymi z przepisów odrębnych są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;

5) strefa sanitarna od cmentarza - 50 m;

6) strefa sanitarna od cmentarza - 150 m.

2. Pozostałe oznaczenia na części graficznej planu miejscowego, w tym zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, są oznaczeniami informacyjnymi, niestanowiącymi ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy zachować linie zabudowy wyznaczone w części graficznej planu miejscowego;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) w zakresie wysokości zabudowy – wysokość określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne;

4) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **MN, US, CC** dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojazdy i dojścia,

c) miejsca do parkowania,

d) elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

e) budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie, miejsca do gromadzenia odpadów oraz inne obiekty pełniące funkcje pomocnicze wobec przeznaczenia terenu;

5) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **KDL**, **KDD** dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożną;

6) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **RN** dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;

7) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 30% całego dachu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

c) wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;

2) w planie nie określa się zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak potrzeby określania.

§ 6. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, z uwagi na brak takich terenów lub obiektów;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, z uwagi na brak takich terenów;

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;

5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z uwagi na brak takich obszarów;

6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych;

7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu oznaczonego symbolem MN:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^{o} do 90^{o};

2) dla terenu oznaczonego symbolem US:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^{o} do 90^{o};

3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, a także działek wydzielanych pod komunikację oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10^{o} do 90^{o}.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenów położonych w granicy strefy sanitarnej od cmentarza - 50 m oraz strefy sanitarnej od cmentarza - 150 m, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego,

c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się: gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) ustalenia określone w pkt 1–6 mogą występować pojedynczo lub łącznie;

10) w zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) dla usług sportu i rekreacji obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

c) dla pozostałych usług obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 40 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

d) dla cmentarza czynnego obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1000 m^2 powierzchni terenu,

e) dla pozostałych terenów ustala się brak konieczności wyznaczania miejsc do parkowania,

f) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:

- 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
- 3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

g) 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,

h) sposób realizacji miejsc do parkowania: sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora w formie stanowisk postojowych lub garaży;

11) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz obsługi komunikacyjnej ustala się:

a) powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) obsługę komunikacyjną:

- z dróg lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL,**
- z dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD,**
- z dojazdów, które mogą być wydzielane na terenach objętych planem, dla których należy przyjąć szerokość minimum 8 m i zapewnić widoczność przy skrzyżowaniu z drogami, a w przypadku dojazdów nieprzelotowych zakończyć je placem manewrowym o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach strefy sanitarnej od cmentarza - 50 m oraz strefy sanitarnej od cmentarza - 150 m, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego, obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami US, KDL oraz KDD, dla których obowiązują zasady ustalone w § 4 pkt 4 i 5 oraz ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Ustala się 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, w wysokości:

1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 1CC, KDL, KDD**;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MN,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.5,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,

- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^{o}-45^{o},

- dla pozostałej zabudowy: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 10^{o}-35^{o}, dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20^{o}-45^{o},

f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 10.

2. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1US,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług;

b) teren parkingu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.2,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachów,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 10.

3. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

4. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

5. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy**,** oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN** – **3RN,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

6. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1CC,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług kultu religijnego,

b) teren usług handlu detalicznego,

c) teren zieleni urządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.1,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^{o}-50^{o},

f) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 10.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/180/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 września 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) stwierdza się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będące następstwem realizacji zapisów niniejszego planu, będą realizowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIV/180/2026

Rady Gminy Zawonia

z dnia 21 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę