DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4236

UCHWAŁA NR XXXIV/181/2026
RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 21 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniego terenu obrębu Złotów

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 III/15/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniego terenu obrębu Złotów, 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 zachodniego terenu obrębu Złotów, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego stanowiącej załączniki od nr 1 do nr 4 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 – część graficzna planu miejscowego;

4) załącznik nr 4 – część graficzna planu miejscowego;

5) załącznik nr 5 – 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;

6) załącznik nr 6 – 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) granica obszaru i terenu górniczego „Czeszów I”;

6) granica złoża gazu ziemnego „Czeszów” GZ 4393;

7) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

9) stanowisko archeologiczne - punktowe;

10) stanowisko archeologiczne - obszarowe;

11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

12) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

13) strefa kontrolowana gazociągu o szerokości 8 m;

14) strefa kontrolowana gazociągu o szerokości 12 m;

15) strefa kontrolowana gazociągu o szerokości 30 m;

16) strefa kontrolowana gazociągu o szerokości 40 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 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, MN-ML, MN-U, MN-UT, G, RZ, RZM** dopuszcza się:

   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) rowy, przepusty oraz inne urządzenia związane z odprowadzaniem i retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych,

   c) dojazdy i dojścia,

   d) miejsca do parkowania,

   e) elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

   f) 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 **KDD** dopuszcza się:

   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) zieleń przydrożną;

6) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **KR** dopuszcza się:

   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) zieleń przydrożną,

   c) miejsca do parkowania;

7) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **WS, WS-ZP** dopuszcza się:

   a) urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) obiekty mostowe,

   c) przepusty,

   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

9) dla nieruchomości zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie:

   a) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy: dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika,

   b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału powierzchni zabudowy,

   c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, bez możliwości jego zmniejszania w przypadku gdy nie spełnia on warunków określonych w przepisach szczegółowych,

   d) nieprzekraczalnej linii zabudowy:

      - w przypadku rozbudowy należy zachować linie zabudowy, wyznaczone w części graficznej planu miejscowego, dopuszczając zachowanie linii zabudowy wynikającej z obrysu budynku podlegającego rozbudowie,

- w przypadku odbudowy: dopuszcza się zachowanie linii zabudowy wynikającej z obrysu budynku podlegającego odbudowie,

e) maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,

f) geometrii i pokrycia dachu w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów;

10) w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 10% całego dachu w strefie „B" ochrony konserwatorskiej i nie większej niż 30% całego dachu poza strefami ochrony konserwatorskiej.

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

1) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

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 terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **MN-ML** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **MN-U, MN-UT** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **WS-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **RZ, RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

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

2) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu należy dążyć do zachowania, uzupełnienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg publicznych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

a) strefę „B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:

- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, a w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu, powinien on tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- nową i przebudowaną zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na danym terenie budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych – w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych,
- zakazuje się stosowania okładzin sztucznych (np. siding, okładziny z blachy trapezowej),
- należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie elementy dysharmonizujące, nie spełniające wymagań ochrony strefy konserwatorskiej,
- należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne,
- zakazuje się lokalizowania urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- zakazuje się lokalizowania naziemnych zbiorników na gaz,
- zakazuje się lokalizowania elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- zakazuje się lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane w budynkach,

b) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:

- na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
  -- 2/4/75-31 AZP: osada - łużycka, ep. brązu,
  -- 22/9/74-30 AZP: osada - łużycka , ep. brązu,
  -- 20/73/74-31 AZP: ślad osadnictwa - pradzieje,
- w obrębie i zasięgu znajdującego się na terenie objętym planem chronionego stanowiska archeologicznego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

§ 7. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru i terenu górniczego „Czeszów I”, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego;
2) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoże kopalin, oznaczone w części graficznej planu miejscowego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: złoże gazu ziemnego „Czeszów”;
3) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego.

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;
2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z uwagi na brak takich obszarów;
3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych;

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

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-ML, MN-U, MN-UT:

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 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.

§ 10. 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,

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, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej obowiązują minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

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

c) dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,

d) dla górnictwa i wydobycia obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,

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,

i) dla istniejącej zabudowy w przypadku remontu, przebudowy: dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc do parkowania;

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 dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD–3KDD,**
- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR–6KR,**
- z dojazdów, które mogą być wydzielane na terenach objętych planem, o szerokości minimum 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do minimum 6 m w przypadku wydzielania dojazdu z działki ewidencyjnej istniejącej w dniu wejścia w życie planu, której szerokość mierzona prostopadle do osi dojazdu nie przekracza 30 m; należy zapewnić widoczność przy skrzyżowaniu z drogami, a dojazdy nieprzelotowe zakończyć placem manewrowym o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,

- z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:

   a) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

   b) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – o szerokości 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);

2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wymienionych w pkt 1 ustala się zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku skablowania napowietrznych linii, pasy technologiczne wymienione w pkt 1 nie obowiązują;

4) dla istniejących sieci gazowych ustala się:

   a) strefę kontrolowaną gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia (relacji ZZU Czeszów - węzeł Kiełczów o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym 8,4 MPa) - o szerokości 8 m (po 4 m po każdej ze stron, licząc od osi gazociągu),

   b) strefę kontrolowaną gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia (relacji ZZU Wierzchowice - Kiełczów - Brzeg Skarbimierz o średnicy nominalnej DN1000 i ciśnieniu nominalnym 8,4 MPa) - o szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron, licząc od osi gazociągu),

   c) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 50, o ciśnieniu nominalnym 8,0 MPa, od zagospodarowanego odwiertu produkcyjnego gazowego Czeszów-8, DN 50, o ciśnieniu nominalnym 4,25 MPa, od zagospodarowanego odwiertu produkcyjnego gazowego Czeszów-15 oraz DN 50, o ciśnieniu nominalnym 2,5 MPa, od zagospodarowanego odwiertu produkcyjnego gazowego Czeszów-16, o szerokości 30 m (po 15 m po każdej ze stron, licząc od osi gazociągu) dla budynków wolnostojących niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) oraz o szerokości 40 m (po 20 m po każdej ze stron, licząc od osi gazociągu) dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej oraz parkingów dla samochodów;

5) w strefach kontrolowanych wymienionych w pkt 4 lit. a i b obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

   - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

   - dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,

   - zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,

   - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;

6) w strefach kontrolowanych wymienionych w pkt 4 lit. c obowiązują przepisy odrębne oraz następujące ustalenia:

   - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 4 lit. c,

   - zakaz urządzania stałych składów i magazynów,

   - zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

§ 12. 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 KDD, dla których obowiązują zasady ustalone w § 4 pkt 5 oraz ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 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 **KDD**;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN**– **9MN,** 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: 0.6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.5,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: 9 m,
- poza strefą ochrony konserwatorskiej:
  -- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
  -- dla pozostałej zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu:

- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38^{o}–45^{o},
- poza strefą ochrony konserwatorskiej:
  -- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^{o}-50^{o},
  -- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20^{o}-50^{o}, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10^{o},

f) pokrycie dachu:

- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka ceramiczna, cementowa matowa w kolorze ceglastym lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym,
- poza strefą ochrony konserwatorskiej: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny,

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-ML** – **5MN-ML,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

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: 0.6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.5,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i letniskowych: 10 m,

- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i letniskowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^{o}-50^{o},

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

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy,

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

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MN-U,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny matowy, w kolorze ceglastym,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

h) dla terenów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MN-UT,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) teren usług turystyki;

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: 0.7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–50°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny matowy, w kolorze ceglastym,

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

5. Dla terenu górnictwa i wydobycia, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1G,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobycia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren gazownictwa;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachów,

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

6. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD** – **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

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

7. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR** – **6KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

8. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN** – **4RN,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

9. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RZ, 2RZ,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) 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: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^{o}–45^{o},

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny matowy w kolorze ceglastym czerwonym, brązowym,

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

10. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RZM** – **4RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

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

3) przeznaczenie wykluczane: 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: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: 9 m,

- poza strefą ochrony konserwatorskiej:10 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych:

-- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35^{o}–45^{o},

-- poza strefą ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30^{o}–50^{o},

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

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 10 pkt 10,

h) dla terenów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a.

11. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1WS, 2WS, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

12. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1WS-ZP,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni urządzonej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

13. Dla terenów lasu, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1L** – **4L,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych.

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.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXIV/181/2026
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 6 do uchwały nr XXXIV/181/2026

Rady Gminy Zawonia

z dnia 21 września 2026 r.

Zalacznik6.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