DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 września 2026 r.

Poz. 4237

UCHWAŁA NR XXXIV/182/2026
RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 21 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego 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/14/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego 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 wschodniego 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” GZ4393;

7) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;

8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

9) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej;

10) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

12) strefa ochronna odwiertu gazu niezagospodarowanego - zlikwidowanego, o promieniu 5 m;

13) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;

14) strefa sanitarna od cmentarza - 150 m;

15) strefa sanitarna od cmentarza - 50 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, MW, U, US, UK-UB, RZ, CC** 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 **KDL, KDD** dopuszcza się:

   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) zieleń przydrożną;

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

   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) zieleń przydrożną,

   c) miejsca do parkowania;

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

8) 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;

9) 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,

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, MN-ML** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **US, UK-UB** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **RZ**– 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:

a) należy dążyć do utrzymania zieleni wysokiej, za wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów na ważne cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

b) należy dążyć do zachowania, uzupełnienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż cieków naturalnych oraz 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:

- ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,

- należy zachować historyczny układ przestrzenny założenia (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję zabudowy, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. zabudowę, małą architekturę i zieleń, historyczne nawierzchnie dróg, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),

- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,

- nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną zabudową pod względem przestrzenno-architektonicznym w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu, kształtu dachów, w tym nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną; wysokości nowo realizowanych obiektów należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej sąsiedniej zabudowy,

- zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
- zakazuje się stawiania blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie, elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia, zakazuje się lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne podlegają rygorom wynikającym z przepisów odrębnych,
- w przypadku obiektów i zespołów rejestrowych wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) 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,

c) ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków:

- na obszarze objętym planem miejscowym występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków:
  -- dawna szkoła parafialna, ob. dom mieszkalny, pocz. XX w., Złotów 33,
- w wyżej wymienionym zabytkowym obiekcie obowiązują następujące wymogi:
  -- należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  -- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

-- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

-- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

-- należy zachować oryginalne elewacje i ich wystrój architektoniczny oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,

-- wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,

-- elementy nowo projektowane instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,

d) strefę „OW'' ochrony konserwatorskiej, w obrębie której 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" GZ 4393;

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, MW, U, US, UK-UB:

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° do 90°;

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° do 90°.

§ 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, 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, wielorodzinnej, 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 cmentarza czynnego obowiązuje minimalnie 1 miejsce do parkowania na 500 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,

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 drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu symbolem **1KDL**,
- z dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD–3KDD**,
- z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR–7KR**,
- 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 średniego napięcia ustala się pas technologiczny – o szerokości 14 m (po 7 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) 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;

5) dla zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4MN-ML zlikwidowanego odwiertu gazu Czeszów-9, obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5 m, w obrębie której obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 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 KDL, KDD, US, UK-UB, dla których obowiązują zasady ustalone w § 4 pkt 4 i 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 **1US**, **1UK-UB, 5MN-U, KDL, KDD**;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 14. 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: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°,

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

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

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **2MN, 4MN**– **8MN,** 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: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,

- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,

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

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

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

h) dla terenów objętych strefą sanitarną od cmentarza - 50 m oraz strefą sanitarną od cmentarza - 150 m, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **3MN,** 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: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,

- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,

- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 8°-45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 8°,

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

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

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-ML** – **6MN-ML,** ustala się:

1) przeznaczenie:

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

b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

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°-50°,

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

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

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

h) dla terenów objętych strefą sanitarną od cmentarza - 50 m oraz strefą sanitarną od cmentarza - 150 m, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-U, 4MN-U**– **6MN-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:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 8°-45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 8°,

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

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

h) dla terenów objętych strefą sanitarną od cmentarza - 50 m oraz strefą sanitarną od cmentarza - 150 m, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **2MN-U, 3MN-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: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0.5,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 0.4,
- dla usług: 0.25,

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°–45°,

- poza strefą ochrony konserwatorskiej:
  -- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-50°,
  -- dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°-45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10°,

f) pokrycie dachu:
- w strefie „B” ochrony konserwatorskiej: dachówka ceramiczna, cementowa w kolorze ceglastym matowym,
- poza strefą ochrony konserwatorskiej: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny matowy,

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. b,

i) dla terenów objętych strefą sanitarną od cmentarza - 50 m oraz strefą sanitarną od cmentarza - 150 m, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4.

7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MW**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
- minimalny: 0.0,
- maksymalny: 0.8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.4,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 14,1 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 40°–45°,

f) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, karpiówka, matowa w kolorze ceglastym czerwonym,

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

h) dla terenu objętego strefą „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 lit. a.

8. Dla terenu usług, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczenie wykluczane: 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:
-- dla budynków usługowych: 10 m,

-- dla pozostałej zabudowy: 8 m,

e) geometria dachu:

-- dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–50°,

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

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

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

h) dla terenów objętych strefą sanitarną od cmentarza - 50 m oraz strefą sanitarną od cmentarza - 150 m, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4.

9. 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: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług rzemieślniczych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny: 0.0,

- maksymalny: 0.2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.8,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°,

f) pokrycie dachu:

- dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, matowa lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym matowym,

- dla dachów płaskich: dowolne pokrycie dachu,

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

10. Dla terenu usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1UK-UB,** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług kultury i rozrywki,

b) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) 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: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

e) geometria dachu: dowolna,

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

11. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

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

12. 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.

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

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

14. Dla terenu parkingu, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KOP**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren parkingu;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

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

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

16. 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) 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: 0.3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

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

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.

17. Dla terenów lasu, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1L- 5L,** ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu;

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

18. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

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

1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług kultu religijnego;

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: 12 m,

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

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

g) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie parkingu zlokalizowanego w granicach terenu 1KOP.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA WSCHODNIEGO TERENU OBRĘBU ZŁOTÓW

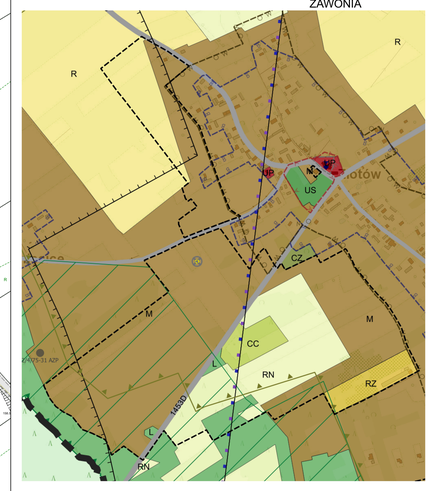
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/182/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 września 2026 roku

N

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 125 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA





LEGENDA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U – teren usług
- KDL – teren drogi lokalnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP – teren parkingu
- RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem
- L – teren lasu
- ZN – teren zieleni naturalnej
- CC – teren cmentarza czynnego

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- A – strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- B – strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- AMO – strefa "OW" ochrony konserwatorskiej

PASY TECHNOLOGICZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

STREFY OCHRONNE ODWIERTU GAZU

- strefa ochronna odwiertu gazu niezagospodarowanego - zlikwidowanego o promieniu 5m

STREFY OCHRONY UJĘCIA WODY

- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody

ZŁOŻA KOPALIN

- granica złoża gazu ziemnego "Czeszów" GZ 4393

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

- granica obszaru i terenu górniczego "Czeszów 1"

STREFY SANITARNE OD CMENTARZA

- 50m – strefa sanitarna od cmentarza - 50m
- 150m – strefa sanitarna od cmentarza - 150m

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- odwiert gazu niezagospodarowany- zlikwidowany
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody poza granicą obszaru objętego planem miejscowym
- granica złoża poza granicami obszaru objętego planem
- granica obszaru i terenu górniczego poza granicami obszaru objętego planem
- układ komunikacyjny poza granicą obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

Użyty podkład mapy zasadniczej pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul.Leśna 1, 55-100 Trzebnica

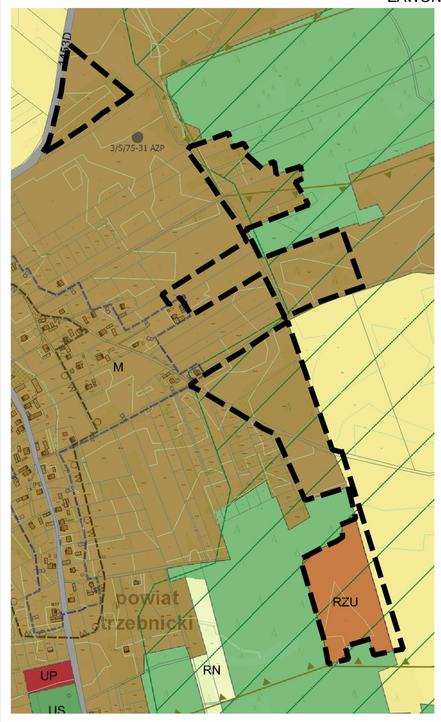
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA WSCHODNIEGO TERENU OBRĘBU ZŁOTÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/182/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 września 2026 roku

5MN-U
3MN
4KR
6MN-ML
4MN
4L
5MN
6MN
5KR
2RZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA



LEGENDA
- granica Gminy Zawonia

OBSZARY PRZEZNACZEŃ
- OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH
- OBSZARY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- OBSZARY PRODUKCJI ENERGII SŁONECZNEJ
- OBSZARY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- OBSZARY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM I USŁUGAMI
- OBSZARY GÓRNICTWA I WYDOBYCIA
- OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OBSZARY CMENTARZY
- OBSZARY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBSZARY ZABYTKOWYCH PARKÓW
- OBSZARY LASU
- OBSZARY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- OBSZARY ROLNICTWA
- OBSZARY PARKINGÓW

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- obiekty i stanowiska wpisane do rejestru zabytków
- strefa „A" ochrony konserwatorskiej
- strefa „B" ochrony konserwatorskiej
- strefa „OW" ochrony zabytków archeologicznych
- strefa „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej - archeologicznej
- stanowiska archeologiczne

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
- granica złoża
- granica terenu górniczego
- granica obszaru górniczego
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- pomnik przyrody
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Skarszewskie łęgi"
- użytek ekologiczny „Polana Grochowska"
- siedliska przyrodnicze
- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym
- korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym
- granica jednostki ZL1
- granica jednostki ZL2

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- droga wojewódzka
- drogi powiatowe
- wodnisejse drogi gminne
- gminny zintegrowany węzeł przesiadkowy
- trasa rowerowa łącząca zintegrowane węzły przesiadkowe
- regionalna trasa rowerowa - Trasa Kamienna
- oczyszczalnia ścieków
- ujęcie wody
- stacja uzdatniania wody
- stacja gazowa
- odwiert gazu - zagospodarowany wraz ze strefą ochronną o promieniu 30m
- odwiert gazu - zlikwidowany wraz ze strefą ochronną o promieniu 5m
- odwiert gazu niezagospodarowany - zlikwidowany wraz ze strefą ochronną 5m
- projektowana linia elektroenergetyczna 110kV
- linia elektroenergetyczna 110kV
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 8m
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m
- gazociąg kopalniany

N

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 125 m

LEGENDA
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-ML — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- L — teren lasu

PASY TECHNOLOGICZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- układ komunikacyjny poza granicą obszaru objętego planem miejscowym

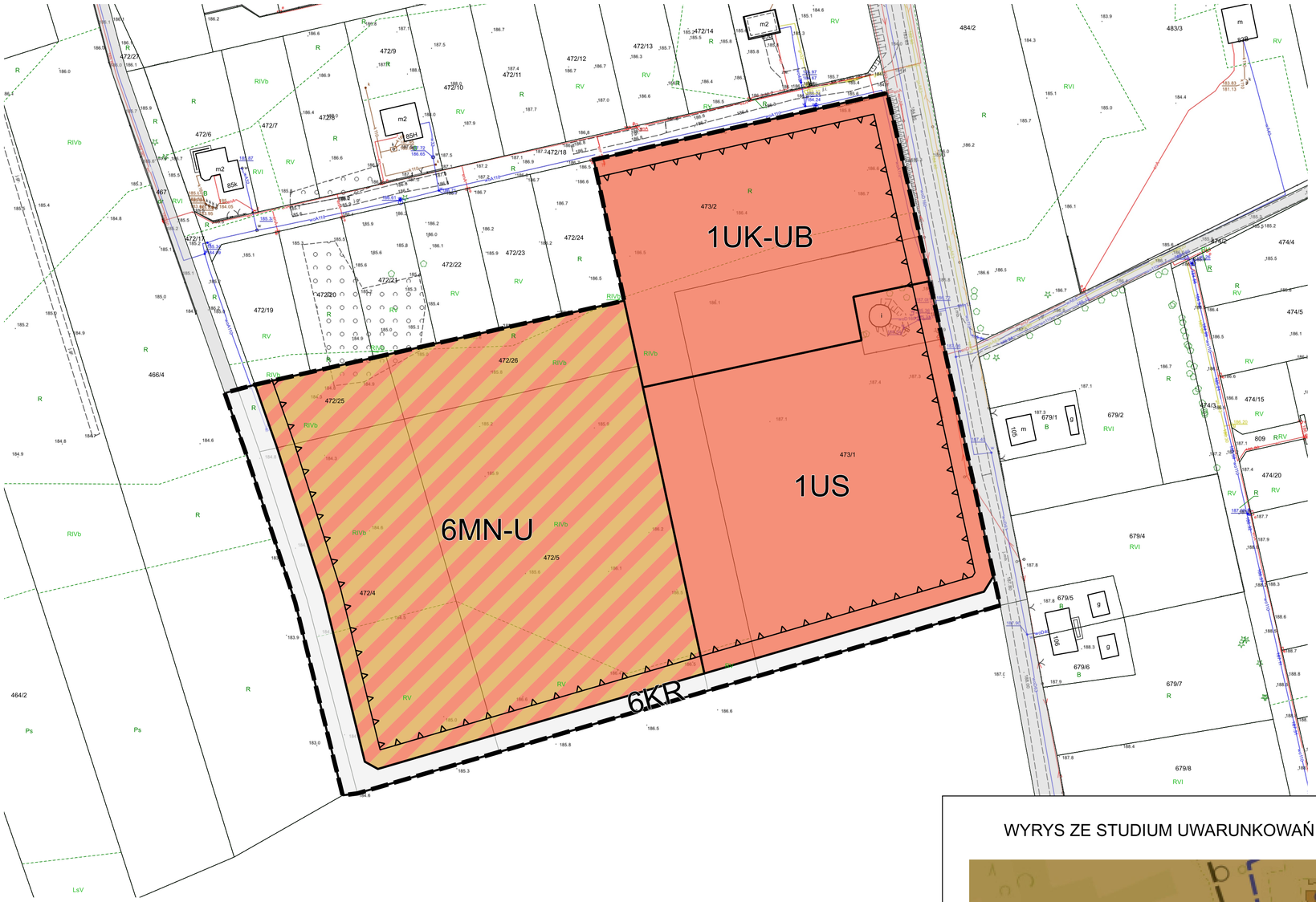
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

Użyty podkład mapy zasadniczej pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul.Leśna 1, 55-100 Trzebnica

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA WSCHODNIEGO TERENU OBRĘBU ZŁOTÓW

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/182/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 września 2026 rokuu



N

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 125 m

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- US — teren usług sportu i rekreacji
- UK-UB — teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

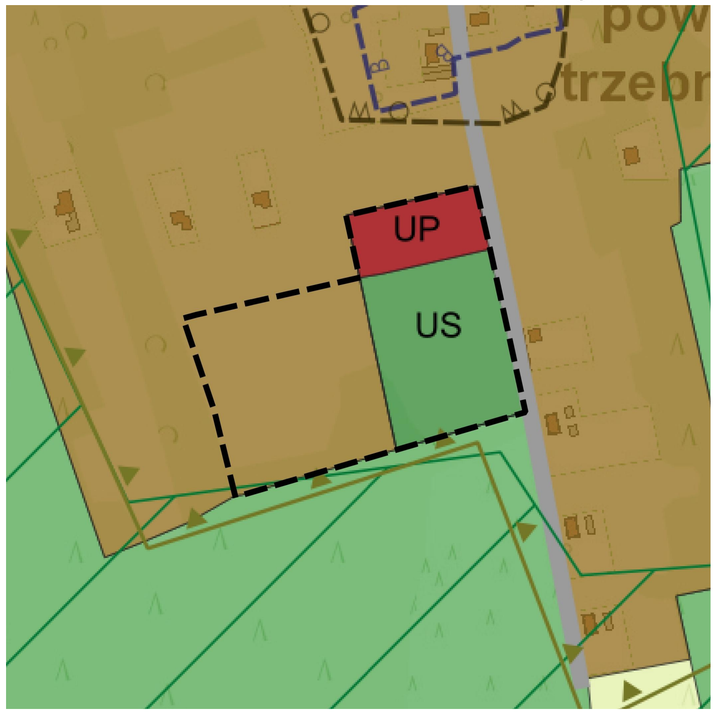
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

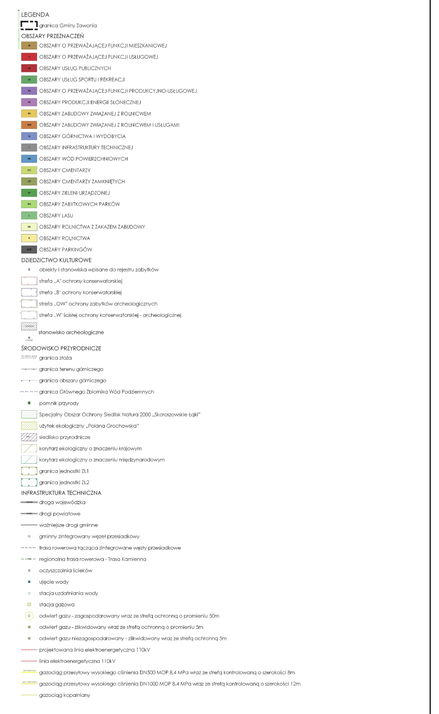
- układ komunikacyjny poza granicą obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

Użyty podkład mapy zasadniczej pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul.Leśna 1, 55-100 Trzebnica

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA

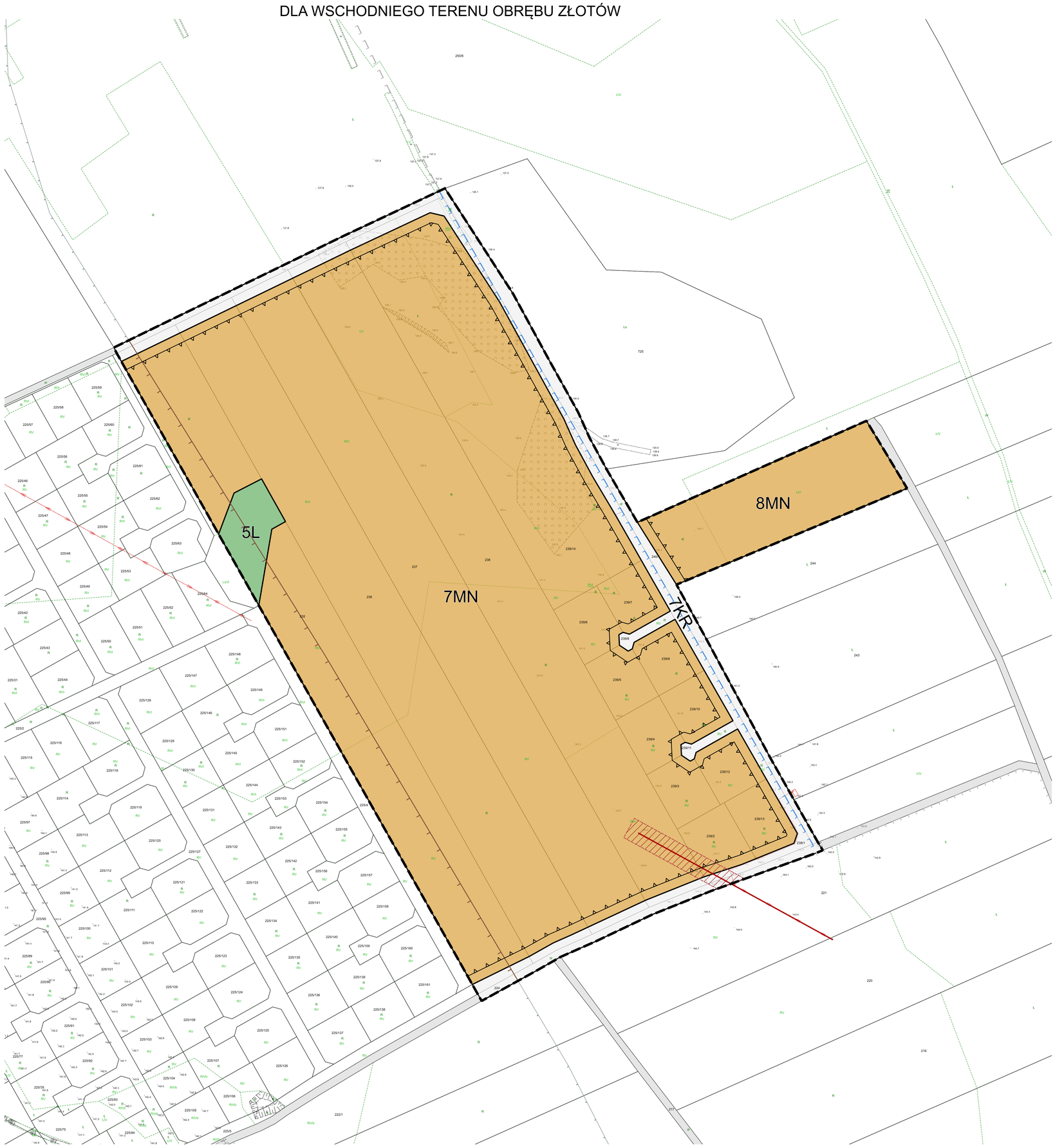




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA WSCHODNIEGO TERENU OBRĘBU ZŁOTÓW

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/182/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 września 2026 roku



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

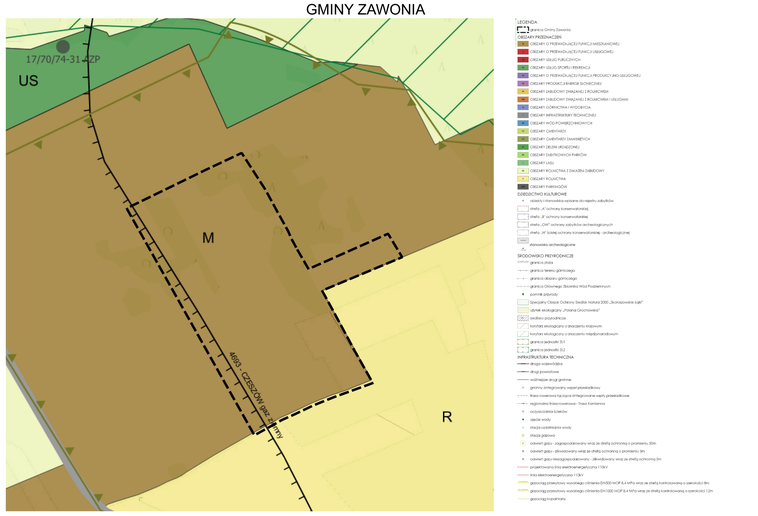
Użyty podkład mapy zasadniczej pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul.Leśna 1, 55-100 Trzebnica

N

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 125 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA



LEGENDA

granica obszaru objętego planem miejscowym

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

L teren lasu

PASY TECHNOLOGICZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH

pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

STREFY OCHRONY UJĘCIA WODY

granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody

ZŁOŻA KOPALIN

granica złoża gazu ziemnego "Czeszów" GZ 4393

TEREN OBJĘTY NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM ZNAJDUJE SIĘ:
- w granicach obszaru i terenu górniczego "Czeszów I"

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody poza granicą obszaru objętego planem miejscowym

granica złoża poza granicami obszaru objętego planem

granica obszaru i terenu górniczego poza granicami obszaru objętego planem

układ komunikacyjny poza granicą obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXXIV/182/2026
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/182/2026

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