



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 31 grudnia 2013 r.

Poz. 6666

### UCHWAŁA NR XXIX/228/2013 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 30 października 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XVII/139/2012 z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą nr III/16/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r., uchwałą nr IX/68/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/69/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/70/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr XXI/170/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXI/171/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r. oraz uchwałą nr XXI/172/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., **Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice, zwany dalej w treści uchwały planem.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **obszarze** - należy przez to rozumieć całą działkę objętą granicami opracowania;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury oraz do podziemnych części budynków;
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
  - a) M - teren zabudowy zagrodowej, produkcyjno-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) R – teren rolniczy,
  - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

2. Na rysunku planu jest naniesione oznaczenie graficzne, niestanowiące obowiązującego ustalenia planu – napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV.

§ 5. 1. Ustala się, że dla terenu, oznaczonego symbolem **1M** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa zagrodowa, produkcyjno-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna.

2. Ustala się, że dla terenu, oznaczonego symbolem **1R** przeznaczenie podstawowe stanowi teren rolniczy. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDD** przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

#### § 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu podaje się w §11 uchwały.

#### § 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1M ustala się nakaz zachowania poziomego hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych, na granicy terenu i terenów zabudowanych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla wschodniej części obszaru, położonej w obrębie historycznego siedliska wsi Pstrzejowice o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
- 2) nowe budynki winny być lokowane, jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
- 3) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować należy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 38 - 45° i tradycyjny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglącym, matowym) z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt. 2) i 3); kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne w występujące w zabudowie historycznej wsi, wprowadzone funkcje muszą uwzględniać lokalizację wskazanego obszaru w obrębie historycznego siedliska wsi.

2. Na obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowi teren drogi klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.
2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

**§ 10. 1.** Na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

2. Ze względu na to, że cały obszar stanowi jedną działkę nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

3. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

### **§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, dla terenu zabudowy zagrodowej, produkcyjno-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1M.**

1. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.70;
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
4. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

- 1) budynek mieszkalny, usługowy:
  - a) wysokość budynku - do 9 m,
  - b) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych -  $38^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglonym, matowym,
  - e) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach b), c) i d) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 2) budynek produkcyjny, magazynowy, składowy:
  - a) wysokość budynku – do 10 m,
  - b) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych –  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej lub blachy dachówkowej w kolorze ceglonym;
- 3) garaż, budynek gospodarczy, pozostałe obiekty towarzyszące:
  - a) wysokość obiektu - do 8 m,
  - b) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych -  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglonym.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem 1KDD.

6. Minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) gastronomia – 1 miejsce postojowe na  $6 \text{ m}^2$  powierzchni części konsumpcyjnej;
  - b) handel – 1 miejsce postojowe na  $40 \text{ m}^2$  powierzchni części sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep;
  - c) hotel – 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
  - d) warsztaty naprawcze, myjnie samochodowe – 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko;
  - e) inne usługi, biura itp. - 1 miejsce postojowe na  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków;
  - f) boiska – 1 miejsce postojowe na  $200 \text{ m}^2$  powierzchni boisk;
  - g) hale, sale sportowe – 1 miejsce postojowe na  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków;
  - h) korty tenisowe – 2 miejsca postojowe na 1 kort.
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynków.

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażu.

## **§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1R.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD**

1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD - do 3 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 3 niniejszego paragrafu.

2. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

5. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

6. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

8. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne

a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów albo cieków wodnych;

9. Ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.

10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.

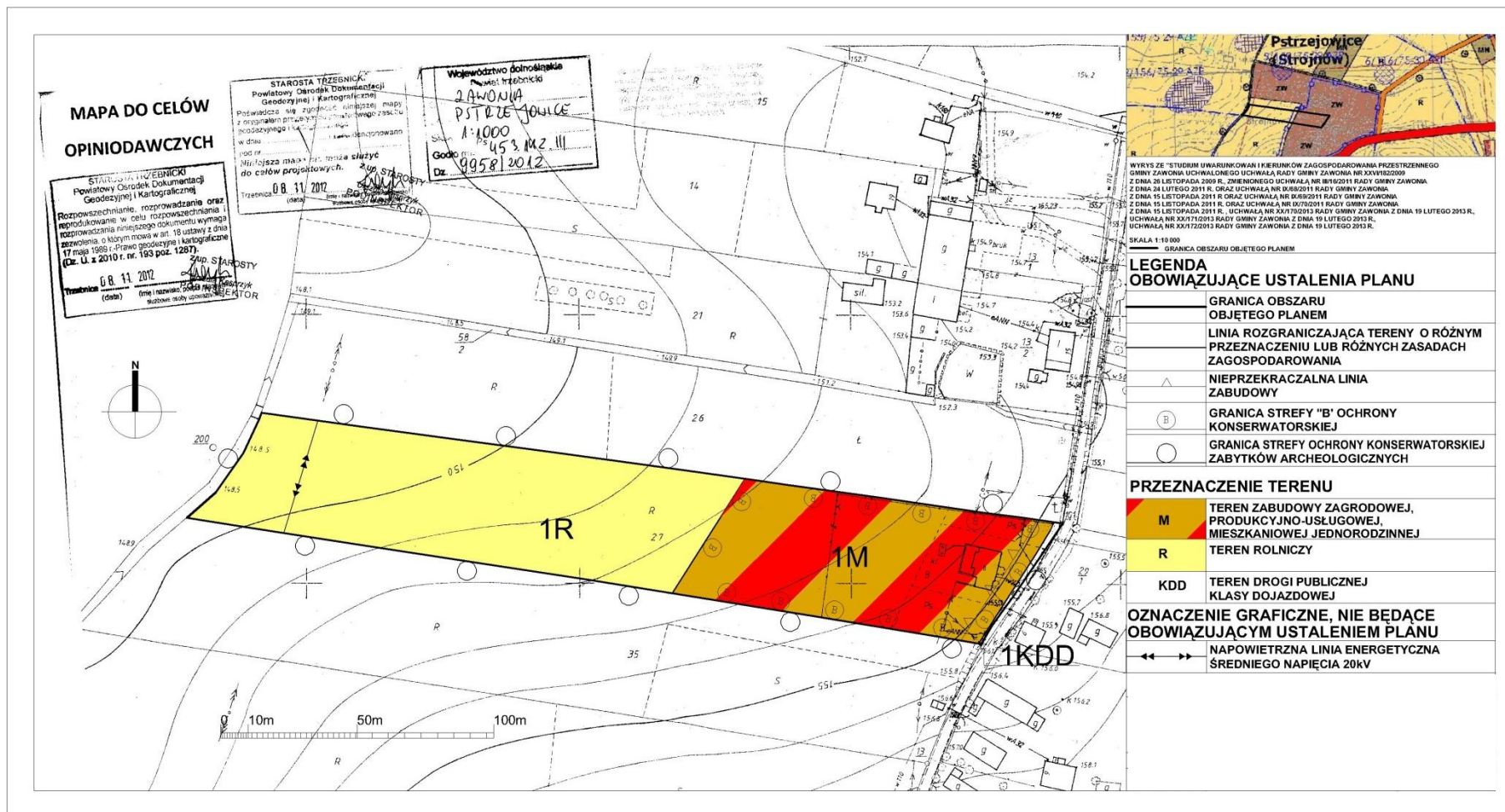
**§ 15.** Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Zawonia:  
*D. Wrotniak*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/228/2013  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia 30 października 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/228/2013  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia 30 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:**

§1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 19.08.2013 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/228/2013  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia 30 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w 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 dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594), i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:**

**§1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27 obręb Pstrzejowice nie wprowadza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które nie zostały uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**§2.** W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.