



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 kwietnia 2024 r.

Poz. 2214

UCHWAŁA NR LXIII/413/2024 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Pęciszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 LVII/348/2023 Rady Gminy Zawonia z dnia 14 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Pęciszów, 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. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Pęciszów, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie przekracza:
 - powierzchni zabudowy związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym,
 - powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - podziemne części budynków;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, a także altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury oraz inne urządzenia i obiekty pełniące funkcję towarzyszącą wobec podstawowego przeznaczeniu terenu;
- 7) **infrastrukturze drogowej i technicznej**- urządzenia techniczne drogi oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki komunikacyjne, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring, kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, zieleń przydrożna, elementy małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) **teren usług sportu i rekreacji;**
- 3) **teren usług kultury i rozrywki;**
- 4) **teren drogi dojazdowej;**
- 5) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**
- 6) **teren lasu.**

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

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

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;
- 4) dla istniejącej zabudowy w zakresie:

- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku rozbudowy:
 - należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego,
 - dopuszcza się kontynuację linii zabudowy budynku podlegającego rozbudowie,
 - b) maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy:
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości,
 - dla zabudowy o wysokości ustalonej w przepisach szczegółowych lub przekraczającej tą wysokość, dopuszcza się zwiększenie o 20% aktualnie istniejącej wysokości,
 - w przypadku nadbudowy mającej na celu dostosowanie geometrii dachu do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się zwiększenie o 3 m aktualnie istniejącej wysokości,
 - c) geometrii i pokrycia dachu w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy:
 - dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,
- 5) dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy w zakresie:
- a) geometrii dachu:
 - dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych paramentów na powierzchni nie większej niż 30 % całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN oraz symbolami 1MN-US-UK i 2MN-US-UK - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami, 1USUK i 2USUK
 - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły: należy nową i przebudowywaną zabudowę zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
 - w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych:
 - należy kształtować elewacje w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych,
 - należy stosować elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy jako materiałów okładzinowych,

- należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu, jasnej szarości;
 - b) należy dążyć do utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg;
 - c) ustala się zakaz prowadzenia nowo realizowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, elementy infrastruktury powinny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.
- 2) **ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występuje obiekt ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - dawna szkoła podstawowa, ob. dom mieszkalny nr 10,
 - b) w wyżej wymienionym obiekcie zabytkowym obowiązują następujące wymogi:
 - należy zachować jego bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku- utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym),
 - należy montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiekcie zabytkowym należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.
- 3) **strefę „K” ochrony konserwatorskiej**, dla terenów położonych w sąsiedztwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w której nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych;

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów i terenów;

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

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

4. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-US-UK, 2MN-US-UK:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1USUK, 2USUK:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1) litera c);
 - 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1) litera c).
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 10 ust. 11;

3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nN zlokalizowanej poza granicami planu ustala się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu;

4) w pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 10 ust. 11.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla terenów usług, terenów usług kultury i rozrywki oraz terenów usług sportu i rekreacji obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

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

a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc;

4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu dojazdowej 1KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. W planie miejscowym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. 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 ustala się w wysokości 30%.

**Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki
zagospodarowania terenu**

§ 14. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m,
 - dla pozostałej zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
 - f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym matowym,
 - g) dla terenu obowiązują wymogi § 6 ust. 1 pkt 3) związane z objęciem strefą „K” ochrony konserwatorskiej.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
 - b) **teren usług sportu i rekreacji**;
 - c) **teren usług kultury i rozrywki**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,

- maksymalny - 1.0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m,
 - dla pozostałej zabudowy - 9 m,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym matowym,
- g) dla terenu obowiązują wymogi § 6 ust. 1 pkt 3) związane z objęciem strefą „K” ochrony konserwatorskiej.

3. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
 - b) **teren usług sportu i rekreacji;**
 - c) **teren usług kultury i rozrywki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług;**
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące;**
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45°,
 - f) pokrycie dachowa: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym,
 - g) dla terenu obowiązują wymogi § 6 ust. 1 związane z objęciem strefą „B” oraz „K” ochrony konserwatorskiej, a także ochroną obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Dla **terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1USUK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren usług sportu i rekreacji;**
 - b) **teren usług kultury i rozrywki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług;**
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące;**
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy -
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m,
 - dla pozostałej zabudowy - 9 m,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym matowym,
- g) dla terenu obowiązują wymagania § 6 ust. 1 pkt 3) związane z objęciem strefą „K” ochrony konserwatorskiej.

5. Dla **terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2USUK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren usług sportu i rekreacji;**
 - b) **teren usług kultury i rozrywki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług;**
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące;**
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45°,
 - f) pokrycie dachowa: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym,
 - g) dla terenu obowiązują wymagania § 6 ust. 1 związane z objęciem strefą „B” oraz „K” ochrony konserwatorskiej, a także ochroną obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

6. Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu;**
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych;

7. Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej;**
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną;**

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż: 5,5 m.

8. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 3,5 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

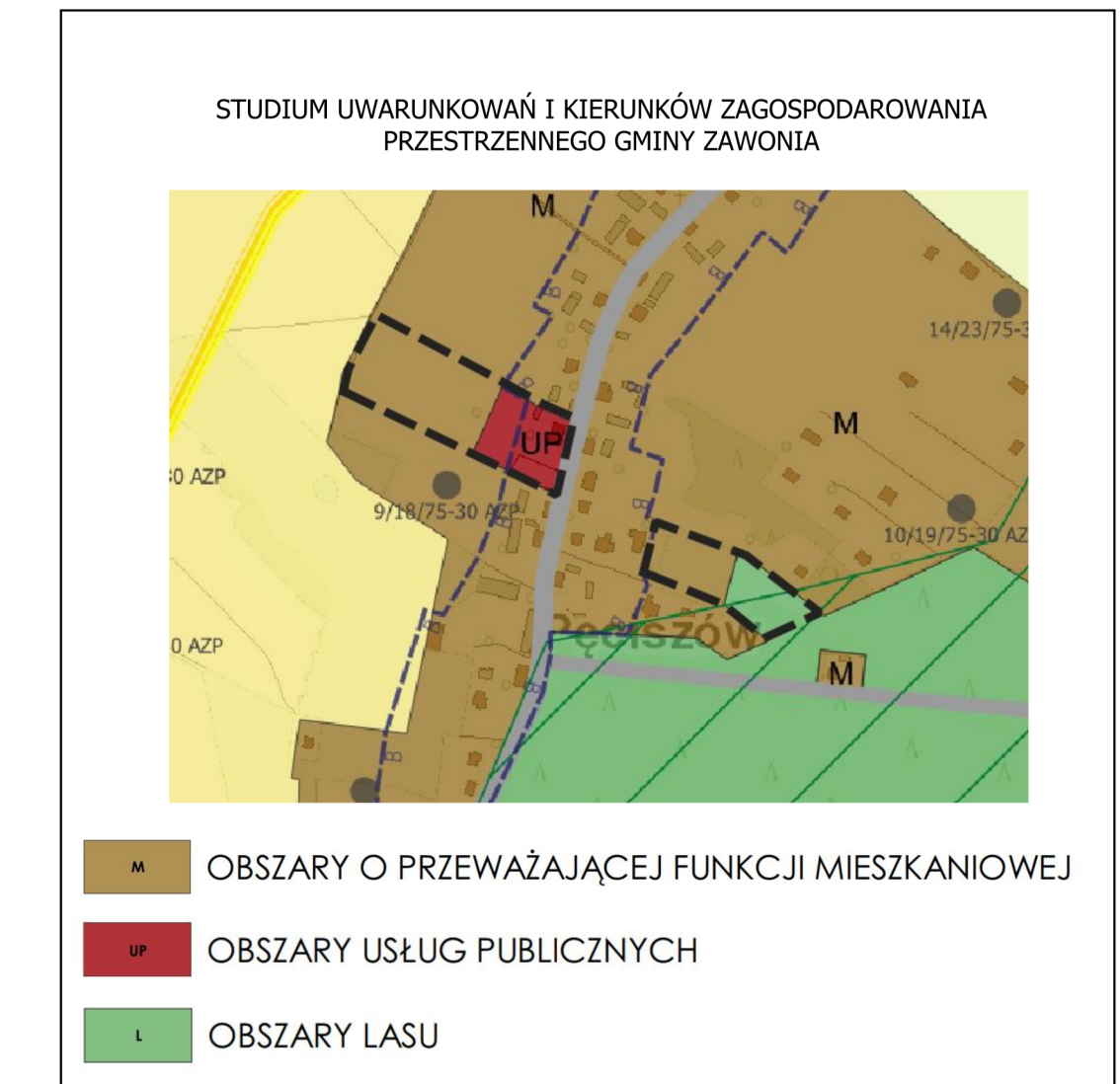
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

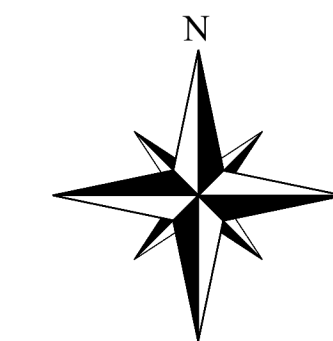
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LXIII/413/2024
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 marca 2024 roku



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI PĘCISZÓW



- M OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- UP OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH
- L OBSZARY LASU



SKALA 1:1000



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6m wymiar linii zabudowy
- PRZEZNACZENIA TERENU**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-US:UK teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- USUK teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- L teren lasu
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- INNE OZNACZENIA**
- ▨ obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- ▤ strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- ▥ strefa "K" ochrony konserwatorskiej
- ▩ pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej nN
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO**
- napowietrzna linia elektroenergetyczna nN poza granicami planu miejscowego
- układ komunikacyjny poza granicami planu

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

Użyty podkład mapy zasadniczej pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka 6, 55-100 Trzebnica

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/413/2024
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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) Rada Gminy Zawonia, stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Pęciszów, poddanego konsultacjom społecznym w dniach 09.02.2024 r. – 08.03.2024 r.

W związku z tym, Rada Gminy Zawonia odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/413/2024
Rady Gminy Zawonia
z dnia 21 marca 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) stwierdza się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będące następstwem realizacji zapisów niniejszego planu, będą realizowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/413/2024

Rady Gminy Zawonia

z dnia 21 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

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