



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2025 r.

Poz. 2913

UCHWAŁA NR XVII/91/2025 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 5 czerwca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 III/12/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Ludgierzowice, 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 Ludgierzowice, 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 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;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 3) teren drogi głównej;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 2 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 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 2) w planie nie określa 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 się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG, 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.

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 1000 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-U:
 - 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;
- 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 SN ustala się pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 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 ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii 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 – 1 miejsce do parkowania na 250 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 komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz dróg 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.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 10 ust. 5 pkt 3.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. 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

§ 13.1. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG dla których obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG należy uwzględnić trasę rowerową - *Trasa Kamienna* ujętą w *Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim - DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA*, przyjętej Uchwałą nr 4422/V1/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r.

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

§ 14. 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

§ 15. 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** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 oraz usług – 10 m,
 - dla pozostałych budynków i budowli – 9 m,
 - e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

2. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
 - b) **teren usług** z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;
- 3) 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 – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°.

3. Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi głównej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 18,5 m;
- 4) oddzielenie trasy rowerowej określonej w § 13 ust. 2 od pasa ruchu dla samochodów w postaci pasa lub pasów ruchu dla rowerów lub wydzielonej drogi rowerowej.

4. 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 8,0 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

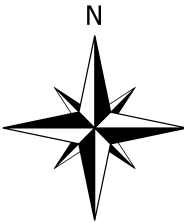
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

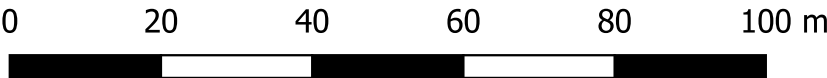
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI LUDGIERZOWICE



Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/91/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 5 czerwca 2025 roku



SKALA 1:1000



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiar linii zabudowy
- PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDG teren drogi głównej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- INNE OZNACZENIA
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14m
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia poza granicami planu miejscowego
- układ komunikacyjny poza granicami planu miejscowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/91/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 5 czerwca 2025 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 dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 3 do uchwały nr XVII/91/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 5 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.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