



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2025 r.

Poz. 4232

UCHWAŁA NR XX/105/2025 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 18 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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/11/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Pęciszów II, 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 załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – część A;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – część B;
- 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; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;
- 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 przeznaczenia 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;
- 8) **infrastrukturze wodnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne w szczególności służące melioracji wodnej, korzystaniu z wód, ochronie przed powodzią, ochronie przed suszą, ochronie przed zanieczyszczeniem wód, zbiorniki retencyjne, kładki, mosty.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-ML - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług;
- 4) KDL - teren drogi lokalnej;
- 5) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 6) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 9) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) L - 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 tę 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:
 - 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 symbolami 1MN–8MN oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN-ML–3MN-ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 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) 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) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 3) 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 symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD dla których 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 symbolami 1MN–8MN:
 - 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 symbolami 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°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-ML–3MN-ML:
 - 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 100 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 3) dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDL–2KDL, z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KR–4KR 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.

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 się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL oraz 1KDD dla których obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych.

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) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0.0,
 - maksymalny – 1.4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–50°.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2MN oraz 4MN 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 – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – 10 m,
 - dla pozostałych budynków i budowli – 8 m,
 - e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45° ,
- dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45° , z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10° - 45° w przypadku dobudowy do innych budynków,

f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym matowym.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 3MN, 5MN-8MN 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 – 1.2,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - 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 – 8 m,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50° ,
 - dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50° , z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10° - 50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

4. 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 – 1.4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 50° .

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN-ML – 3MN-ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 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 – 0.6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług – 10 m,
 - dla pozostałych budynków i budowli – 8 m,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,
 - dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

6. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDL – 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę drogową i techniczną;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0 m.

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 mniejszą niż 6,0 m.

8. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR – 4KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę drogową i techniczną;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - a) 6,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) 5,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR oraz 3KR,

c) 8,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR.

9. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RN – 3RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

10. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami 1RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się urządzenia towarzyszące 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 – 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°.

11. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1WS – 5WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę wodną.

12. 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.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

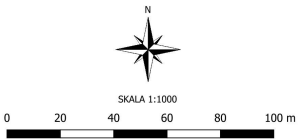
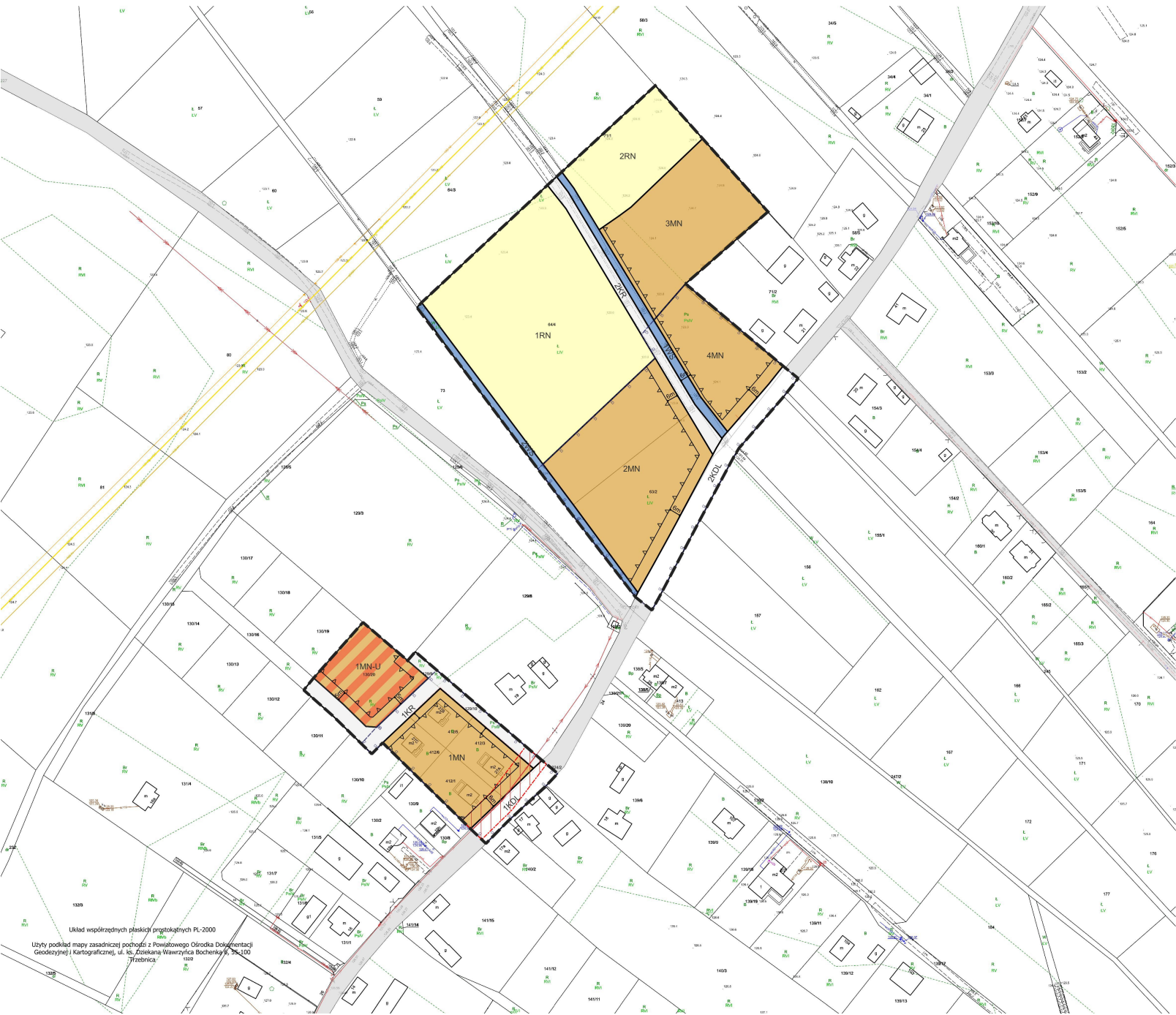
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/105/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 18 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI PĘCISZÓW II
CZĘŚĆ A

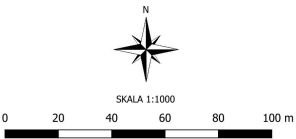
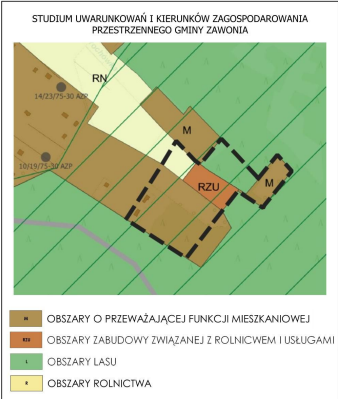


- LEGENDA**
- granicza obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wymiar linii zabudowy
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - KDL teren drogi lokalnej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- INNE OZNACZENIA**
- granicza strefy "B" ochrony konserwatorskiej
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14m
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO**
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa poza granicami planu miejscowego
 - gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 MOP 8,4MPa poza granicami planu miejscowego
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia poza granicami planu miejscowego
 - układ komunikacyjny poza granicami planu miejscowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/105/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 18 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI PĘCISZÓW II
CZĘŚĆ B



- LEGENDA
- granicą 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-ML teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - L teren lasu
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO
- układ komunikacyjny poza granicami planu miejscowego

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XX/105/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 18 września 2025 roku

**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 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 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 XX/105/2025

Rady Gminy Zawonia

z dnia 18 września 2025 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