



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 grudnia 2025 r.

Poz. 5504

UCHWAŁA NR XXIII/118/2025 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Czeszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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. 64 ust. 2 oraz 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 IV/26/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Czeszów oraz uchwałą nr V/38/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 12 września 2024 r. zmieniającą uchwałę nr IV/26/2024 Rady Gminy Zawonia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Czeszów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego uchwałą nr LIX/364/2023 Rady Gminy Zawonia z dnia 30 listopada 2023 r., Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Czeszów, obejmującego obszar zawarty w granicach określonych w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna 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) **części graficznej planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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;
- 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) **MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **U - teren usług;**
- 3) **KDZ – teren drogi zbiorczej;**
- 4) **KDL - teren drogi lokalnej.**

Rozdział 2. Przepisy ogólne

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

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego;
- 2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki;
- 3) dla istniejącej zabudowy w zakresie:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku rozbudowy:
 - należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną w części graficznej 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, z zastrzeżeniem tiretu czwartego,

- w przypadku nadbudowy mającej na celu dostosowanie geometrii dachu do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się zwiększenie o 2 m aktualnie istniejącej wysokości, z zastrzeżeniem tiretu czwartego,

- wysokość zabudowy po rozbudowie lub nadbudowie nie może przekroczyć 12 m,

c) geometrii i pokrycia dachu w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy:

- dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,

4) 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.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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: dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów, na którym należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz,
 - b) napowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części miejscowości,
 - c) zamierzenia inwestycyjne nie powinny zaburzyć ekspozycji układu przestrzennego wsi;
- 2) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

§ 7. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy obszaru i terenu górniczego „Czeszów I”;
- 2) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożę gazu ziemnego „Czeszów” GZ 4693.

§ 8. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 400 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 terenu oznaczonego symbolem 1U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 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°.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej nN ustala się pasy technologiczne o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) w pasach technologicznych 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) 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 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 wielorodzinnej – 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:

- 1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 1MW-U z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 1U z terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 10 ust. 5 pkt 3.

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

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDZ, 1KDL oraz 2KDL dla których obowiązują zasady ustalone w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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: 1.2,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług: 11 m,
 - dla pozostałych budynków i budowli: 9 m,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°–45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: 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: 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci.

3. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę drogową i techniczną;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 9,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę drogową i techniczną;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12,0 m.

5. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDL ustala się:

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

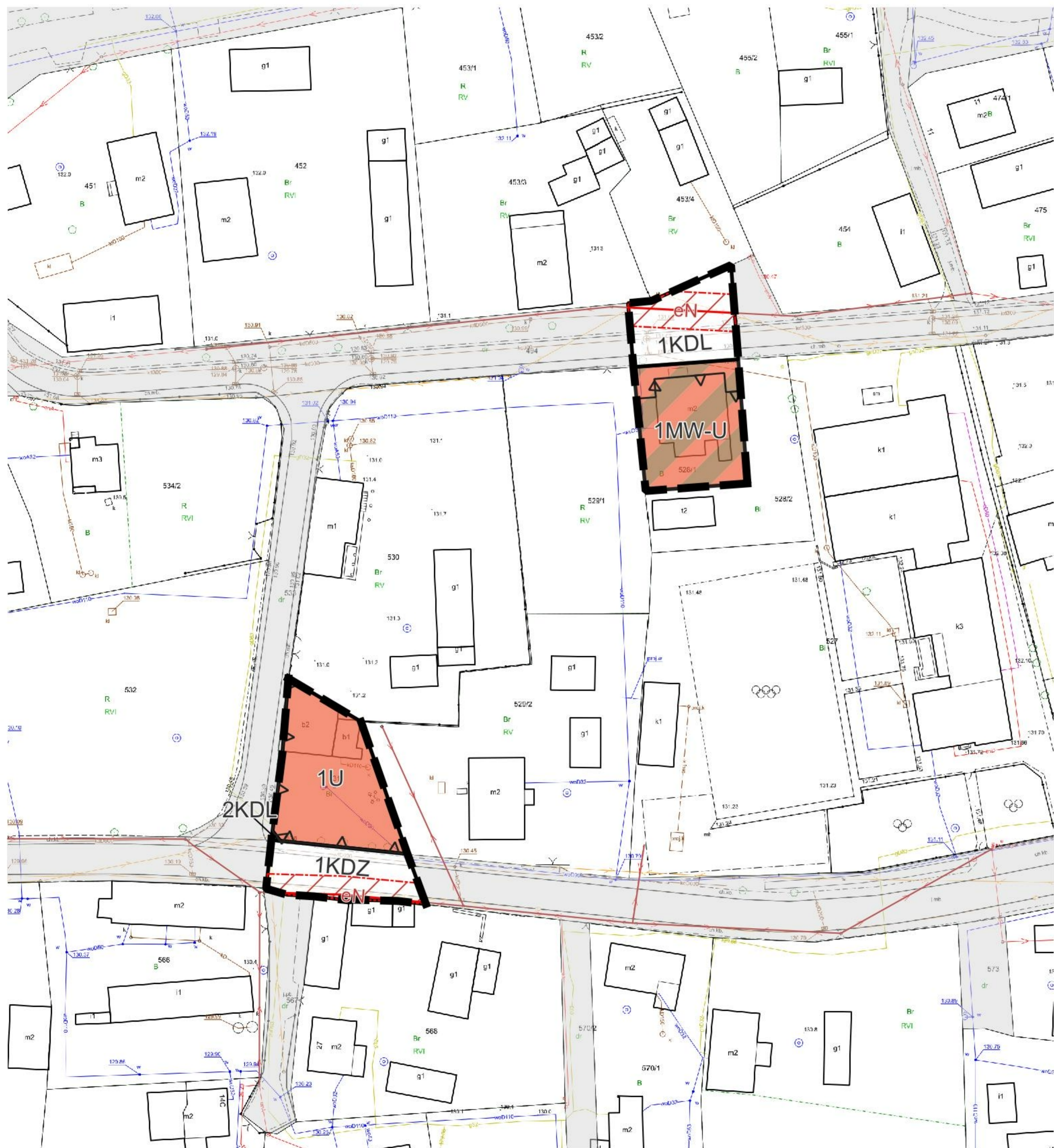
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/118/2025 Rady Gminy Zawonia z dnia 27 listopada 2025 r.

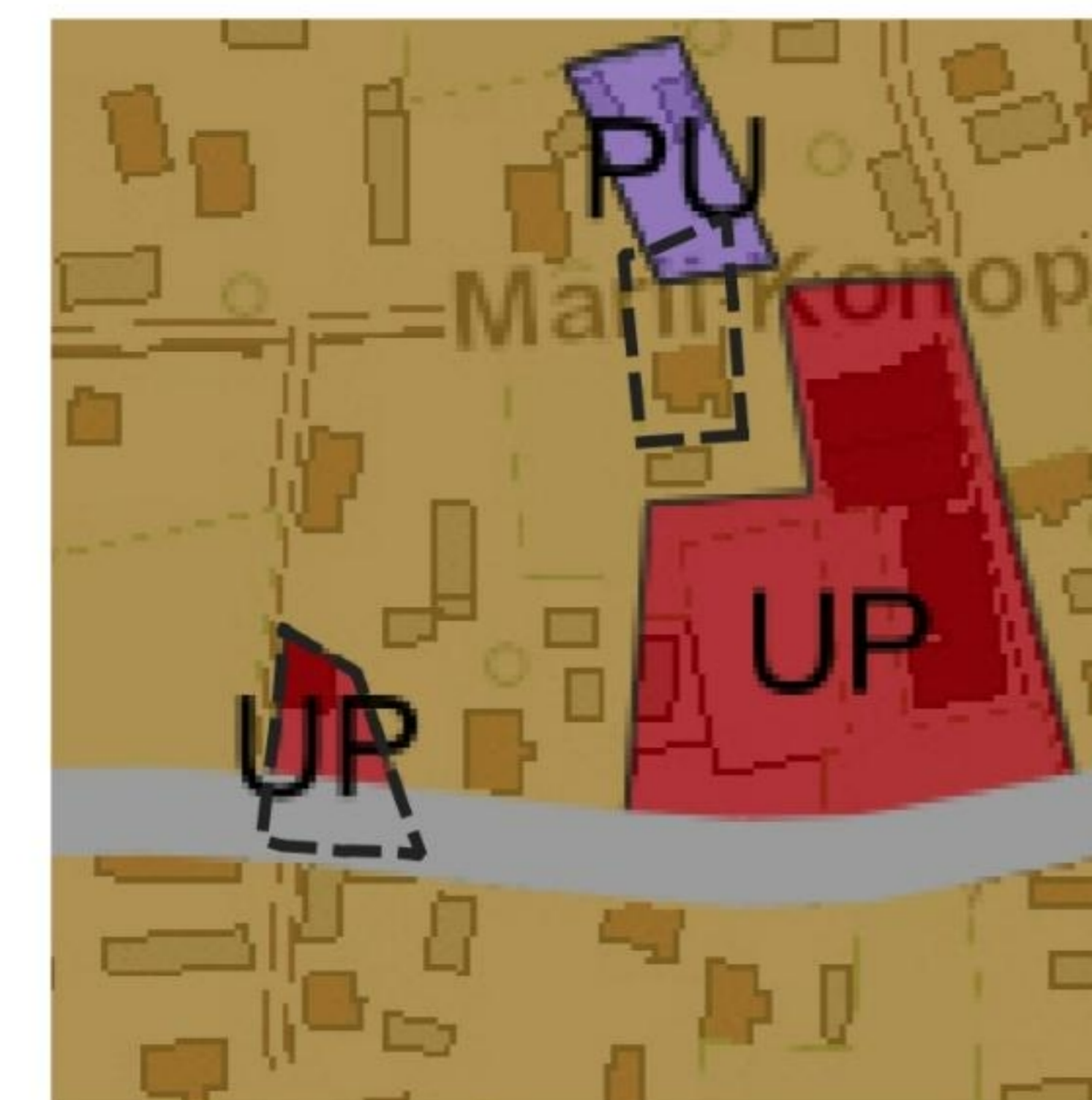
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI CZESZÓW

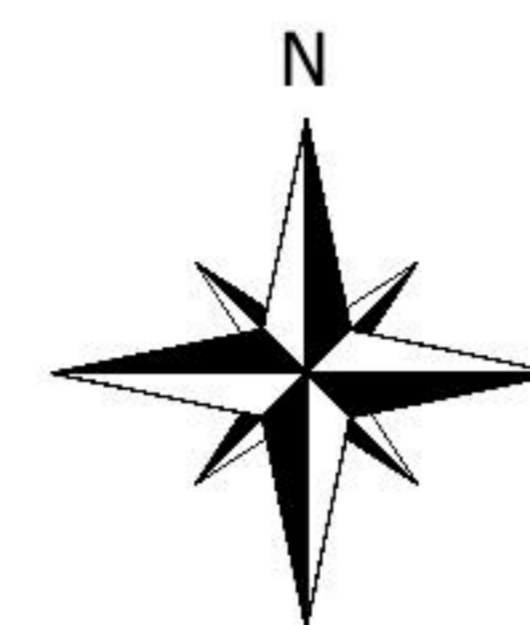


Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA

- M OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
UP OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH



SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



LEGENDA

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

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
U teren usług
KDZ teren drogi zbiorczej
KDL teren drogi lokalnej

INNE OZNACZENIA

- napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia
▨ pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia

Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się:

- w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,
- w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
- w granicy złoża gazu ziemnego „Czeszów” GZ 4693,
- w granicy terenu i obszaru górniczego „Czeszów I”.

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia poza granicami planu miejscowego
— układ komunikacyjny poza granicami planu miejscowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/118/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 27 listopada 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 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 3 do uchwały nr XXIII/118/2025
Rady Gminy Zawonia
z dnia 27 listopada 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę