# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 marca 2026 r.

Poz. 1367

**UCHWAŁA NR XXVI/140/2026**
**RADY GMINY ZAWONIA**

z dnia 26 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Niedary**

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, 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. 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 III/13/2024 Rady Gminy Zawonia z dnia 16 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Niedary, 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 terenu wsi Niedary, 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; 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 przekroczą 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;

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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;**

3) **MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**

4) **U - teren usług;**

5) **US - teren usług sportu i rekreacji;**

6) **KDG - teren drogi głównej;**

7) **KDL - teren drogi lokalnej;**

8) **KDD - teren drogi dojazdowej;**

9) **KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**

10) **IE - teren elektroenergetyki;**

11) **IT - teren telekomunikacji;**

12) **RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**

13) **RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem;**

14) **RZM - teren zabudowy zagrodowej;**

15) **WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;**

16) **L - teren lasu;**

17) **ZP - teren zieleni urządzonej.**

## 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) ochrony i rewaloryzacji wymaga historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;

2) projektowane zagospodarowanie terenów publicznych wymaga uwzględnienia uniwersalnego projektowania, w tym wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej i technicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy – dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;

4) 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;

5) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na wspólnej granicy tych działek;

6) w zakresie wysokości zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych – określona wysokość budowli nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne;

7) dla istniejącej zabudowy w zakresie:

a) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku rozbudowy:

- należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się kontynuację istniejącej linii zabudowy budynku podlegającego rozbudowie,

b) nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku odbudowy:

- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy,

c) maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy:

- dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,
- dla zabudowy o parametrach ustalonych w przepisach szczegółowych lub przekraczającej te parametry, dopuszcza się zwiększenie ich o 10%,
- w przypadku nadbudowy mającej na celu dostosowanie geometrii dachu do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się zwiększenie ich o 2 m,

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

- dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów,

e) miejsc do parkowania w przypadku remontu, przebudowy:

- dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc do parkowania;

8) 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 20% 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 MN, MN-ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RZ, RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Dla terenów znajdujących się w granicy jednostki Zielonej Infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami: L, ZP, RN, US, należy dążyć do utrzymania zieleni wysokiej, za wyjątkiem usuwania drzew lub krzewów na ważne cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. Dla terenów znajdujących się w granicy jednostki Zielonej Infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS, KDG, KDL, KDD wzdłuż cieków naturalnych oraz wzdłuż dróg publicznych, należy dążyć do zachowania, uzupełnienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej.

5. 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) **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:

- szkoła, ob. dom mieszkalny przy ulicy Kamiennej 4,

b) zasób wojewódzkiej (i gminnej) ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany; zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu,

c) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować ich 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 ceglastym),
- należy montować elementy elewacyjne instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich;

3) **ochronę stanowisk archeologicznych**, dla których obowiązują następujące zasady:

a) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 7/123/75-30 AZP (276/Arch/1967): cmentarzysko kurhanowe; kultura przedłużycka(?) z II okresu epoki brązu (?),
- 2/111/1/75-30 AZP: cmentarzysko kurhanowe; chronologia nieokreślona,
- 1/110/75-30 AZP: cmentarzysko kurhanowe, kultura przedłużycka z II okresu epoki brązu,
- 2/22/76-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 3/23/76-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 5/25/76-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 6/122/ 75-30 AZP: cmentarzysko szkieletowe; chronologia nieokreślona,
- 7/123/75-30 AZP: cmentarzysko kurhanowe; kultura przedłużycka z II okresu epoki brązu,
- 8/124/75-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa paleolit schyłkowy,
- 9/125/75-30 AZP: punkt osadniczy; pradzieje,
- 10/126/75-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 11/127/75-30 AZP: ślad osadnictwa średniowiecze; ślad osadnictwa z epoki kamienia,

- 12/128/75-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 13/129/75-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia,
- 14/130/75-30 AZP: ślad osadnictwa z epoki kamienia;

4) **strefę „W" ścisłej archeologicznej ochrony konserwatorskiej -** wyłączoną z wszelkiej działalności inwestycyjnej (z zakazem zabudowy włącznie), która mogłaby naruszyć specyficzną formę zabytku archeologicznego; w strefie tej wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

5) **strefę „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych** o zasięgu równoznacznym z obszarem ujętym w wykazie zabytków (z wyłączeniem terenu objętego strefą „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych), w obrębie której ustala się, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 7.** 1. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1US – 2US, 1U – 2U, 1KDG, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 3KDD, 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.

## 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 symbolami MN, MN-ML, MN-U, U:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 $m^2$,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 15 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 US:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 $m^2$,

b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;

3) ustalenia, o których mowa w powyższych punktach nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenów określonych w § 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) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN ustala się pas technologiczny o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

5) 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) stosowanie instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 oraz terenów zabudowy zagrodowej – minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal;

3) dla terenów usług – 1 miejsce do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni obiektów usługowych;

4) dla terenów usług sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na 50 $m^2$ powierzchni obiektów usługowych lub 1000 $m^2$ powierzchni terenów;

5) dla pozostałych terenów ustala się brak konieczności wyznaczania miejsc do parkowania;

6) 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;

7) 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 dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL–3KDL, z terenu dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD–3KDD, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR–20KR oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## 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 i 4.

**§ 12.** Ustala się strefę ochronną o promieniu 5 m od zlikwidowanego odwiertu gazu Trzebnica-1, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy.

## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

## 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 **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN** – **20MN** 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: 9 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°-45°,

- dla pozostałych budynków i budowli: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków,

f) pokrycie dachowe: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastym matowym.

2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **21MN** – **26MN, 30MN, 33MN – 35MN, 37MN** 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 – 9 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.

3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **27MN, 31MN** – **32MN, 38MN** – **40MN** 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 – 0,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

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 naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

4. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **28MN** – **29MN** 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 – 0,6 ,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – 12 m,
- dla pozostałych budynków i budowli – 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – dachy dwuspadowe lub naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałych budynków i budowli – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

5. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **36MN** 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, naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°-45°, dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci do 80° dla części stromej, do 45° dla pozostałej części,
- dla pozostałych budynków i budowli: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków.

6. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **41MN** – **47MN** 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: 0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług: 9 m,
- dla pozostałych budynków i budowli: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałych budynków i budowli: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków.

7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN-ML** – **2MN-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 – 9 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 o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°–45°,
- 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.

f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym matowym.

8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3MN-ML** – **21MN-ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,

b) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**;

2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;

3) 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 – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 9 m,
- dla pozostałej zabudowy – 7 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-50°,
- dla pozostałej zabudowy:
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 3°-15°,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 15°-25°,
- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°.

9. 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 – 0.6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – 9 m,
- dla pozostałych budynków i budowli – 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°,
- 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.

f) pokrycie dachowe: dachówka w kolorze ceglastym matowym.

10. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2MN-U** – **3MN-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 – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – 11 m,
- dla pozostałej zabudowy – 9 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałej zabudowy,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 10°-45°,
- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°-45°.

11. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4MN-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: 0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług: 9 m,
- dla pozostałych budynków i budowli: 8 m,

e) geometria dachu:

- dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- dla pozostałych budynków i budowli: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków.

12. Dla **terenów usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1U** – **2U** 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 – 50%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°–45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków.

13. Dla **terenów usług**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3U** – **5U** 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 – 0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

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

14. Dla **terenów usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1US** – **2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren usług sportu i rekreacji**;

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 – 0.4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°-45° w przypadku dobudowy do innych budynków.

15. Dla **terenu usług sportu i rekreacji**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **3US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren usług sportu i rekreacji;**

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 – 0.4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

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

16. 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 mniejsza niż 30,0 m.

4) oddzielenie trasy rowerowej określonej w § 12 ust. 2 od pasa ruchu dla samochodów w postaci pasa lub pasów ruchu dla rowerów lub wydzielonej drogi rowerowej.

17. Dla **terenów drogi lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL** – **3KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi lokalnej;**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:

a) 10,0 m dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,

b) 12,0 m dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, 3KDL.

18. Dla **terenów drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** – **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi dojazdowej;**

2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną;**

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:

a) 4,6 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,

b) 4,0 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,

c) 9,8 m dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD.

19. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR** – **20KR** 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) 4,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR, 9KR, 14KR,

b) 4,8 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,

c) 6,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR, 6KR, 11KR, 13KR, 16KR, 17KR, 19KR, 20KR,

d) 5,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR, 10KR,

e) 4,7 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,

f) 8,0 m dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KR, 8KR, 12KR, 15KR, 18KR,

20. Dla **terenów elektroenergetyki**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1IE** – **5IE,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren elektroenergetyki;**

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0.0,

- maksymalny – 0,9,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy– 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

21. Dla **terenu telekomunikacji**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IT,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren telekomunikacji;**

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące 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 – 80%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 9 m,

- dla budowli – 70 m,

e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

22. Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN** – **14RN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;

2) w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje zakaz zabudowy.

23. Dla **terenu zabudowy związanej z rolnictwem,** oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **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 – 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°–50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

24. Dla **terenów zabudowy zagrodowej,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZM – 11RZM,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej;**

2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące 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 – 25%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°–45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 10°–50° w przypadku dobudowy do innych budynków.

25. 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**.

26. Dla **terenów lasu,** oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L – 15L**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren lasu**;

2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną określone w przepisach odrębnych;

27. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP – 5ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni urządzonej;**

2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

## 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 TERENU WSI NIEDARY

N

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVI/140/2026
Rady Gminy Zawonia
z dnia 26 lutego 2026 roku

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA

- OBSZARY O PRZEWAŻAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH
- OBSZARY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- OBSZARY PRODUKCJI ENERGII SŁONECZNEJ
- OBSZARY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICWEM
- OBSZARY LASU
- OBSZARY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- OBSZARY ROLNICTWA

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN/U terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/MN/MW terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- MN/U terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U terenu usług
- US terenu usług sportu i rekreacji
- EPS terenu elektrowni słonecznej
- KDG terenu dróg gminnej
- KDL terenu dróg lokalnej
- KDD terenu dróg dojazdowej
- KDW terenu komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE terenu elektroenergetyki
- IT terenu telekomunikacji
- RM terenu rolniczej z zakazem zabudowy
- RZ terenu zabudowy związanej z rolnictwem
- ZLZ terenu zabudowy zagrodowej
- WS terenu wód powierzchniowych śródlądowych
- ZL terenu lasu
- ZC terenu zieleni urządzonej

INNE OZNACZENIA

- AZ/OZ/OW stanowisko archeologiczne o powierzchni od 0,1 do 0,5ha
- AZ/OZ/OW stanowisko archeologiczne o powierzchni do 0,1ha
- A AZ/OZ/OW stanowisko archeologiczne archiwalne
- stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5ha
- A ZAB/OZ/OW stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków
- obszar opisy w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy „W" ścisłej archeologicznej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia o szerokości 7m
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14m
- granica jednostki zbiorczej infrastruktury

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- wyrobiska piaskowe
- AZ/OZ/OW stanowisko archeologiczne poza obszarem planu miejscowego
- AZ/OZ/OW stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5ha poza obszarem planu miejscowego
- napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia poza obszarem planu miejscowego

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 XXVI/140/2026**
**Rady Gminy Zawonia**
**z dnia 26 lutego 2026 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 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 XXVI/140/2026

Rady Gminy Zawonia

z dnia 26 lutego 2026 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**