

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI NIEDARY**

***PROJEKT***

**Uchwała Nr .../.../2023  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia ..... 2023 r.**



**Zawonia – 2023 r.**

**Uchwała Nr .../.../2023**  
**Rady Gminy Zawonia**  
**z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/242/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu położonego we wsi Niedary, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Zawonia z dnia ..... r., Rada Gminy Zawonia uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub przeznaczenia ustalone w planie jako dominujące na danym terenie;
- 4) **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;
- 5) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu 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;
- 6) **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;
  - 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;**
- 3) **teren lasu;**
- 4) **teren elektroenergetyki**
- 5) **teren drogi dojazdowej;**
- 6) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy**

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

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;
- 4) dla projektowanej zabudowy w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów 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: dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNML - 6MNML - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

4. Ustala się wymóg zachowania minimalnych odległości budynków od granicy terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1L-2L, określonych w przepisach odrębnych.

### **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 ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych o zasięgu równoznacznym z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w obrębie której ustala się, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 3) w planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr.

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

§ 7. 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**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNML - 6MNML:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 18 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**

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

- 1) lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
  - 1) ustala się 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) ustala się 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) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 9 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 istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nN ustala się pas technologiczny o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
  - 5) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii zastrzeżeniem § 8 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal;
  - 3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:
    - a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
    - b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu komunikacji drogowej publicznej 1KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 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,

lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

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

§ 10. Ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 9 ust. 5 pkt 3 i 4.

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

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

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego 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**

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

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 14. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNML - 6MNML** 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 intensywności zabudowy:
    - minimalny - 0.0,
    - maksymalny - 0.6,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 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  $30^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ ,
  - dla pozostałej zabudowy:
    - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci  $3^{\circ}$  -  $15^{\circ}$ ,
    - dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$  -  $25^{\circ}$ ,
    - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .

2. Dla **terenu lasu**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1L - 2L** ustala się:

1) przeznaczenie: **teren lasu**;

3. Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren elektroenergetyki**;
- 2) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0.0,
    - maksymalny – 0.9,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 90%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - e) geometria dachu: dowolne formy dachu.

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

- 1) przeznaczenie: **teren drogi dojazdowej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 7m.

5. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR - 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8m.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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