

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STREFY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ NA TERENIE WSI ZAWONIA**

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
strefy produkcyjno-usługowej na terenie wsi Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/236/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno-usługowej na terenie wsi Zawonia, 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 strefy produkcyjno-usługowej na terenie wsi Zawonia, 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; przeznaczenia ustalone dla danego terenu mogą występować pojedynczo lub łącznie;
- 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) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, elementy małej architektury;

- 6) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń;
- 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) **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 oraz urządzeń wytwarzających energię.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) **teren produkcji;**
- 2) **teren usług;**
- 3) **teren zieleni urządzonej wysokiej;**
- 4) **teren drogi głównej;**
- 5) **teren drogi zbiorczej;**
- 6) **teren drogi lokalnej.**

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) projektowane zagospodarowanie terenów publicznych wymaga uwzględnienia uniwersalnego projektowania, w tym wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej i technicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 3) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;
- 4) dla projektowanej oraz istniejącej 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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,

- b) punktów do zbierania, w tym przeładunku odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - c) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - d) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
 - e) instalacji do przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - f) grzebowisk zwłok zwierzęcych,
 - g) chowu lub hodowli zwierząt,
 - h) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego;
3. Zaleca się zagospodarowanie zielenią wysoką nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla terenów 1PU i 2PU.
4. 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) **ochronę stanowisk archeologicznych**, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
 - 32/77/75-30 AZP: ślad osadnictwa - średniowiecze, ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze X-XIII w.,
 - 33/78/75-30 AZP: punkt osadniczy - wczesne średniowiecze X-XIII w., ślad osadnictwa – pradzieje, ślad osadnictwa - epoka kamienia,
 - 34/79/75-30 AZP: ślad osadnictwa - średniowiecze, ślad osadnictwa - epoka kamienia,
 - b) 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;
- 2) **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych o zasięgu równoznacznym z granicą obszaru objętego planem, w obrębie której ustala się, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) 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 1PU i 2PU:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - 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°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych podziemnych 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 lub zbiorowego 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 § 9 ust. 11;
 - 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN ustala się pas technologiczny o szerokości 14m (po 7 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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii zastrzeżeniem § 9 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 usługowej, obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 2) dla zabudowy produkcyjnej obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - minimalnie 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
 - 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 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - 4) sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z drogi zbiorczej 1KDZ i lokalnej 1KDL 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, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące.

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.

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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 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

§ 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 **terenu produkcji i usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren produkcji,**
 - b) **teren usług;**
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące;**
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0.0,
 - maksymalny – 1.8,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna wysokość urządzeń technologicznych – 25 m,
 - f) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 5° - 45°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 10° - 45°.

2. Dla **terenu produkcji i usług**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **teren produkcji,**
 - b) **teren usług;**
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące i obiekty towarzyszące;**
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.5,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 5° - 45°, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 10° - 45°.

3. Dla **terenu zieleni urządzonej wysokiej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni urządzonej wysokiej;**
- 2) dopuszcza się **urządzenia towarzyszące;**
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi głównej;**

- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 33 m.

5. Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi zbiorczej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 20 m.

6. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego na rysunku 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 10 m.

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.