



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 listopada 2021 r.

Poz. 5482

UCHWAŁA NR XXXIII/287/2021 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 22 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 324/4, obręb Kromolin, gmina Żukowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żukowice nr XXI/184/2020 z dnia 15 października 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 324/4, obręb Kromolin, gmina Żukowice, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, przyjętego uchwałą nr XXII/195/2020 z dnia 24 listopada 2020 r., Rada Gminy Żukowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 324/4, obręb Kromolin, gmina Żukowice.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią jego obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **teren** – obszar planu miejscowego wyznaczony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczony odpowiednim symbolem literowym, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, a także nie dotyczy budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków;
- 4) **wysokość**:
 - a) w przypadku budynków – pionowa odległość liczona zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowa odległość od górnego punktu najwyższej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 5) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 6) **dach zielony** – dach umożliwiający uprawę na nim roślin; biologicznie czynny;
- 7) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;
- 8) **dach typu 40° - 45°** – dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznych głównych połąciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 40° - 45°.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenie podlegającym ochronie akustycznej wymienionym w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie miejscowym, w którym:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 2) dla elewacji:
 - a) ustala się materiały wykończeniowe: tynk, cegła klinkierowa czerwona,
 - b) zakazuje się materiałów wykończeniowych: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu siding, tynk mozaikowy, kamień, sztuczny kamień, drewno;
- 3) dla budynków zakazuje się stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek i baszt;
- 4) w przypadku podparcia dachu ganku, należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych masztów oraz wież, a także siłowni wiatrowych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się modernizację i remont istniejącego masztu;
- 7) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w formie skablowanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 9) zakazuje się umieszczania elementów technicznego wyposażenia i urządzeń technicznych budynku na eksponowanych elewacjach od strony dróg, takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez zewnętrzne drogi publiczne;
- 2) w granicach działki budowlanej ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić w formie: placów postojowych, garaży podziemnych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;
- 2) wymóg zapewnienia połączenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się odprowadzenie:
 - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
 - a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła,
 - c) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 9) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci doziemnej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**: należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;

- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 35%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zawierających funkcję mieszkaniową: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych budynków: 6,0 m,
 - dla budowli: 15,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 40° - 45°,
 - w istniejącym budynku mieszkalnym dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego,
 - dopuszcza się dach płaski w formie tarasu lub balkonu, którego powierzchnia nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub cementowa z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się dachy zielone;
- 4) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d,
 - b) elewacji budynków – biały, piaskowy, ugrowy, ciepłe odcienie jasnej szarości.

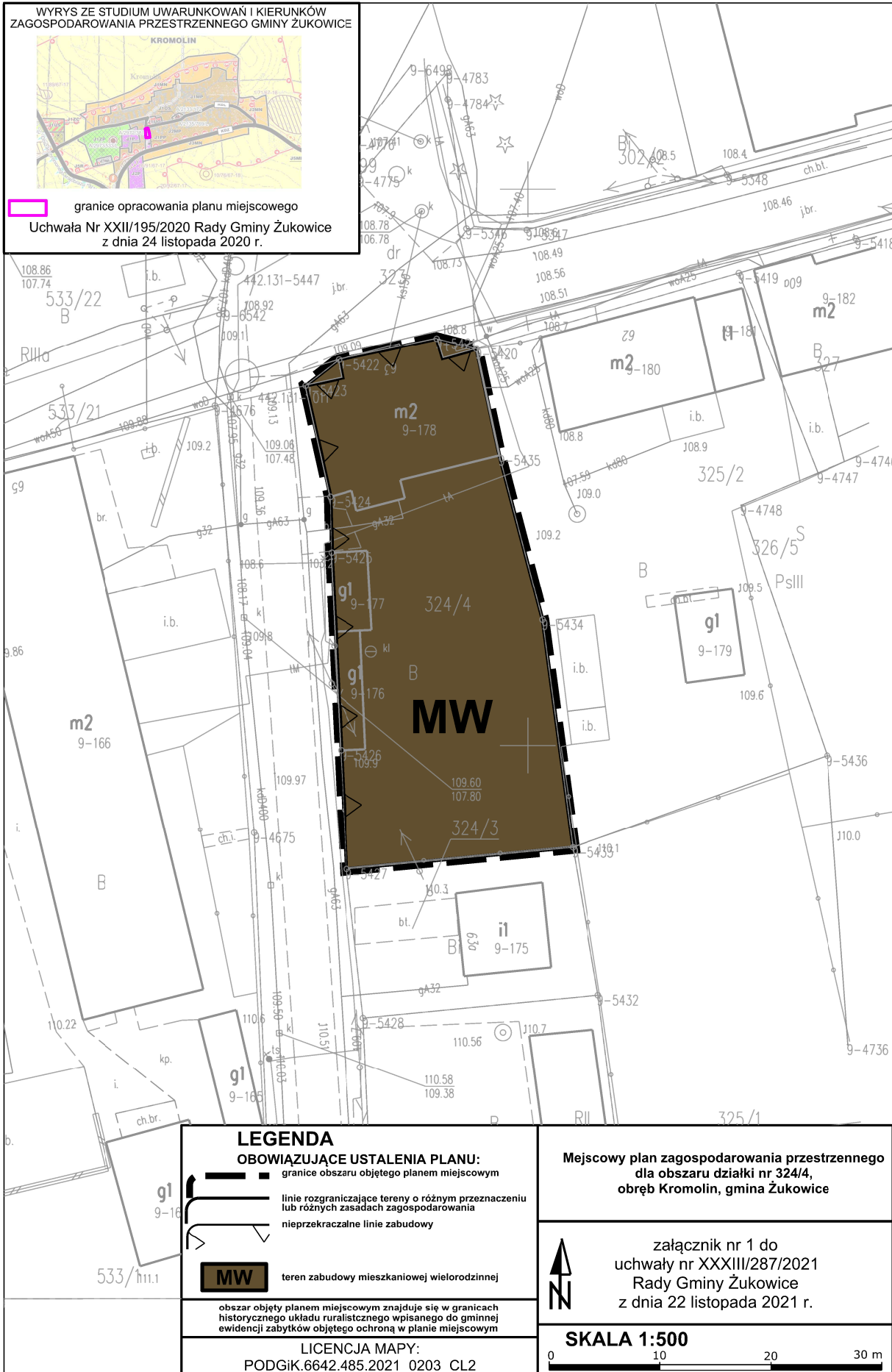
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jarosław Szmidt



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWICE

granicę opracowania planu miejscowego
Uchwała Nr XXII/195/2020 Rady Gminy Żukowice
z dnia 24 listopada 2020 r.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisano do gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie miejscowym

LICENCJA MAPY:
PODGiK.6642.485.2021_0203_CL2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 324/4, obręb Kromolin, gmina Żukowice

załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/287/2021 Rady Gminy Żukowice z dnia 22 listopada 2021 r.

SKALA 1:500

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Żukowice
z dnia 22 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Żukowice stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 324/4, obręb Kromolin, gmina Żukowice, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Żukowice
z dnia 22 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/287/2021

Rady Gminy Żukowice

z dnia 22 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę