



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 października 2019 r.

Poz. 6074

### UCHWAŁA NR XI/88/2019 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 17 października 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34, obręb Kromolin, gmina Żukowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żukowice nr XLV/348/2018 z dnia 11 października 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34, obręb Kromolin, gmina Żukowice, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, przyjętego uchwałą nr XXVI/199/2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. Rada Gminy w Żukowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34, obręb Kromolin, gmina Żukowice zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do planu nr 1.

3. Załącznikami do miejscowego planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym, położonego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **rysunek planu** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której to części dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 5) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe, gdzie połącze zbiegające się w jednej kalenicy mają jednakowe nachylenia;
- 6) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połącze nie większym niż 12°.

§ 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej – wyznaczony w planie teren, oznaczony symbolem MN;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 4) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy obiektów liniowych.

**§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;
- 2) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

**§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90^\circ$  z możliwością odchylenia maksymalnie o  $30^\circ$ ;
- 2) minimalne powierzchnie działek na terenie oznaczonym symbolem MN:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek na terenie oznaczonym symbolem MN:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m.

**§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez zewnętrzne drogi wewnętrzne posiadające dostęp do drogi publicznej.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1 miejsce na 1 mieszkanie w pozostałej zabudowie mieszkaniowej.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

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

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę i lokalizację 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 bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić połączenie 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 ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych:

- 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych,
  - c) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż urządzenia wykorzystujące energię wiatru w granicach terenu MN,
  - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci: 1-mikroinstalacji, 2-małych instalacji o ile ich łączna moc zainstalowana elektryczna nie przekracza 100 kW;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działki;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
  - c) ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci:
    - doziemnej,
    - napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy przepisami prawa miejscowego,
  - b) z odpadami innymi niż komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 12) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - 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) dopuszczalne układy zabudowy:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i budowli: 6,5 m,
  - c) geometria dachów:
    - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 30° do 45°,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
  - b) elewacji budynków – dowolna;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** – **teren użytków rolnych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) użytki rolne,

- b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - d) zieleń nieurzędzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%,
  - c) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL – teren lasów** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu: lasy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 95%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 12. 1.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

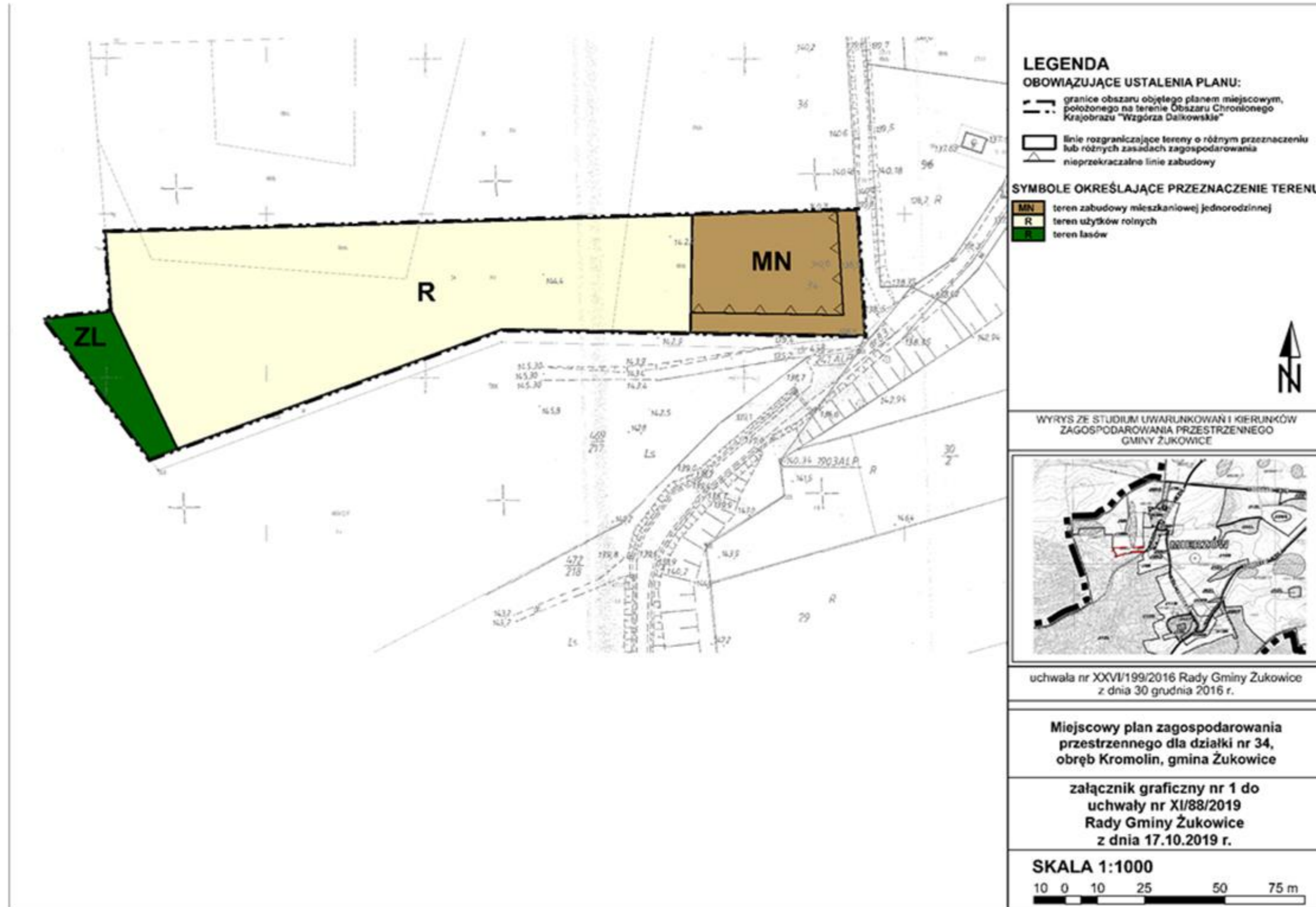
- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*J. Szmidt*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/88/2019  
 Rady Gminy Żukowice  
 z dnia 17 października 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/88/2019  
Rady Gminy Żukowice  
z dnia 17 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Żukowice stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 34, 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 XI/88/2019  
Rady Gminy Żukowice  
z dnia 17 października 2019 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.