



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 grudnia 2016 r.

Poz. 5574

### UCHWAŁA NR XXV/185/2016 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 28 listopada 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr VIII/57/2015 Rady Gminy Żukowice z dnia 29 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice przyjętego uchwałą nr XXIX/166/2010 Rady Gminy w Żukowicach z dnia 30 kwietnia 2010r. zmienione uchwałami: nr XV/98/2012 z dnia 11 kwietnia 2012r i nr XVII/139/16 z dnia 6 maja 2016r., Rada Gminy Żukowice uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### Ustalenia ogólne

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni,
- 2) 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 oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 2.** Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, schodów zewnętrzne, zadaszenia nad wejściem, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,
- 8) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, które nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) zabytkowy układ ruralistyczny wsi Dobrzejowice,
- 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN.

**§ 5.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustaloną w planie linią zabudowy,
- 2) dla budowli ustala się maksymalną wysokość – 15m,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się wbudowanie urządzeń technicznych w obiekty trwałe,

5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów (W)” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla złoża surowców mineralnych obowiązują przepisy odrębne,
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 5) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 6) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 7) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego,
- 8) nie wskazuje się:
  - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na brak takich obszarów.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla nowej zabudowy w zabytkowym układzie ruralistycznym wsi Dobrzejowice, ustala się:
  - a) geometrię dachu – układ połaci dachowych: dach dwuspadowy, o kacie nachylenia połaci dachowych od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) pokrycie dachu: dachówką karpiówka ceramiczna lub cementową w kolorze naturalnej czerwieni, matowa,
  - c) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa,
  - d) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding,
  - e) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła lub wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą,
  - f) stosowanie ogrodzeń ażurowych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych, stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń,
  - g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków,
  - h) usytuowanie budynków przeznaczenia podstawowego: szczytem do drogi,
  - i) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych,
- 2) dla strefy ochrony zabytków archeologicznych ustala się: ochronę znajdujących się w niej zabytków archeologicznych w tym również nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) dla stanowiska archeologicznego nr AZP 19/57/67-17 – osada – kultura przeworska, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, przedstawionego na rysunku planu, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, ochrona zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1.U/MN:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 60°.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą:
  - a) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej jeżeli powierzchnia usług nie przekracza 100m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce parkingowe na każde 75m<sup>2</sup> powierzchni usługowej jeżeli powierzchnia usług przekracza 100m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się zlokalizowanie obu miejsc w garażu,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
  - e) na terenie 1.U/MN dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:

- systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
  - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,
- c) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowaną lub obiekt wolnostojący na wydzielonej działce lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,
  - d) ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych sieci ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
    - gazem,
    - energią elektryczną,
    - paliwami ciekłymi i stałymi,
    - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
  - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia dla terenów

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występujące łącznie lub rozdzielnie,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,

- b) miejsca parkingowe,
- c) budynki gospodarcze, garaże,
- d) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m i 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zabudowy usługowej w formie: wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
    - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 3) dla budynków usługowych i mieszkaniowych ustala się:
    - a) maksymalną wysokość budynku – 9m,
    - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
  - 4) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
    - a) maksymalną wysokość budynku – 6m,
    - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
  - 5) ustala się dla obiektu handlowego maksymalną powierzchnię sprzedaży na 400m<sup>2</sup>,
  - 6) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,
  - 7) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,2 maksymalną 0,7,
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%.
3. Ustalenia zawarte w ustępie 2 nie dotyczą infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4.**

##### Ustalenia końcowe

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej 30,0%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*B. Stachak*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/185/2016  
Rady Gminy Żukowice  
z dnia 28 listopada 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Żukowice stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/185/2016  
Rady Gminy Żukowice  
z dnia 28 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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.