



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 lutego 2025 r.

Poz. 1010

UCHWAŁA NR XI/73/2025 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 19 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 49/1 i 49/2, obręb Słone, gmina Żukowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr II/7/2024 Rady Gminy Żukowice z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 49/1 i 49/2, obręb Słone, gmina Żukowice po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice” (ujednolicona forma przyjęta uchwałą nr XXII/195/2020 Rady Gminy Żukowice z dnia 24 listopada 2020 r.), Rada Gminy Żukowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,37 ha, położony w gminie Żukowice w obrębie Słone, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekcóć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu typu 20°-45° – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 20°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 15% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linie wymiarowe w metrach;
- 5) obszar położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych: obszar położony w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi „Bytom Odrzański” nr RM 5239.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, dla terenu 1US;
- 2) teren usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, dla terenu 1U-P-RZP.

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi w części graficznej 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;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z występowaniem złóż kopalin;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnym;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Cały obszar objętym planem miejscowym położony jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież;
- 2) w nowej zabudowie należy stosować materiały do wykończenia elewacji nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej, takie jak: tynk, cegła klinkierowa;
- 3) w nowej zabudowie zakazuje się:
 - a) stosowania drewnianych bali nieotynkowanych do wykończenia elewacji,
 - b) stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmującym teren 1US, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1US;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni w formie zieleni urządzonej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe dla terenu 1US,
 - b) 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych dla terenu 1U-P-RZP;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 1, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach udokumentowanego złoża rudy miedzi „Bytom Odrzański” nr RM 5239, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez zjazdy z drogi przyległej do obszaru objętego planem miejscowym,

- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z drogi przyległej do obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - i) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) geometria dachów budynków: dach typu 20°-45°,
 - c) kolorystyka dachów budynków: ceglasty, czerwony, brązowy, czarny, grafitowy,
 - d) kolorystyka elewacji budynków:
 - w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,
 - dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,
 - wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m².

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P-RZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: budynków usługowych, budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) geometria dachów budynków: dach typu 20°-45°,
 - c) kolorystyka dachów budynków: ceglasty, czerwony, brązowy, czarny, grafitowy,
 - d) kolorystyka elewacji budynków:
 - w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw,
 - dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,
 - wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m².

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 17. W planie miejscowym obowiązują stawki procentowe w wysokości 30%, 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.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Ratowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/73/2025
Rady Gminy Żukowice
z dnia 19 lutego 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Żukowice zarządza, co następuje:

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 oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/73/2025
Rady Gminy Żukowice
z dnia 19 lutego 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne