

**UCHWAŁA NR XXX /246/2014  
RADY GMINY ŻUKOWICE  
z dnia 27.02.2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obrębu Dobrzejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zm. ) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą własną nr XXIII/125/2009 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dobrzejowice , po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu miejscowego z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Żukowicach nr XXIX/166/2010 z dnia 30 kwietnia 2010 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy w Żukowicach nr XV/98/2012 z dnia 11 kwietnia 2012 r. Rada Gminy Żukowice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dobrzejowice, uchwalonego przez Radę Gminy Żukowice uchwałą nr XIX/123/2005 z dnia 14 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 50 poz. 1135 z 21 marca 2005 r.) zmienionego uchwałą Rady Gminy Żukowice nr XXIII/174/2013 z dnia 25 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr poz. 2721 z 22 kwietnia 2013 r.).

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

§ 3. 1. Planem objęte są działki nr nr 255, 259/4, 259/5, 259/6 i 259/7 oraz części działek nr nr 247, 248, 259/8, 259/9 i 259/10 przedstawione na załączniku nr 1.

2. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

- 1) tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy;
- 2) 2)tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 3) drogi podstawowego układu komunikacyjnego;
- 4) tereny elektroenergetyki.

§ 4. Zmiana planu ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której art. 36, ust. 4.

§ 5. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia wymienione w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na podkładzie mapy zasadniczej w skali 1 : 1.000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji podstawowej lub funkcji alternatywnej i uzupełniającej;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu przeznaczona pod zabudowę;
- 6) funkcji lub sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć dominujące funkcje terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe;
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska, stany lub działalności stwarzające zagrożenia dla ludności i środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wód podziemnych i zanieczyszczenia odpadami;
- 9) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic i suterenu.

## **Rozdział II.**

### **Zasady zagospodarowania terenów**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami ciągłymi:

- 1) tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny komunikacji drogowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 4) tereny elektroenergetyki – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy zachować podział terenów jak na mapie zasadniczej stanowiącej podkład rysunku planu, w szczególności dotyczy to drogi dojazdowej **KD**;
- 2) obowiązują ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów, określone w § 11.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się dokonywania deformacji terenu, z wyjątkiem wykonywania wykopów pod budynki, dopuszcza się wykonywanie podjazdów do garaży znajdujących się w kondygnacjach piwnicznych;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, z wyjątkiem gnojowicy używanej do użyźniania własnych działek;

- 3) ustala się zasadę, by ewentualne uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym wywoływane przez zwierzęta hodowlane – nie przekraczały granic własnych działek;
- 4) Istniejącą zieleń wysoką i niską, zwłaszcza na działce przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną **MN**, należy zachować w stopniu umożliwiającym zgodną z podstawową funkcją to jest zabudową mieszkaniową i zagospodarowaniem przydomowym.
- 5) Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego według przepisów szczególnych, określonych w poniższej tabeli:

Klasa standardu akustycznego	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB			
	Drogi		Instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu	
	Pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	Pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	Pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godz. dnia kol. po sobie następującym	Pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
<b>2</b>	61	56	50	40
<b>3</b>	65	56	55	45

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w pkt 2. ustala się, że wszelkie roboty budowlane wykonywane w ich obrębie oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagają przeprowadzenia ratowniczych robót archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem inwestycji niewymagającej pozwolenia, należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora na przeprowadzenie robót ziemnych pod nadzorem uprawnionego archeologa;
- 2) lokalizacja zabytków o których mowa w pkt 1:
  - a) Na granicy terenu **1 RM** znajduje się stanowisko archeologiczne nr 14/94 (AZP 67-17) – osada kultury przeworskiej - lateńskiej - wpis do rejestru 177/Ar/68,
  - b) Na granicy terenu **2 RM** znajduje się stanowisko archeologiczne nr 12/93 (AZP 67-17) – osada kultury przeworskiej - lateńskiej - wpis do rejestru 176/Ar/68;
- 3) o znalezieniu w innych miejscach przedmiotów mających charakter zabytkowy należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Żukowice.

**§ 10.** Ustala się następujące wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; terenami publicznymi na obszarze objętym planem są drogi dojazdowe **1 KD** i **2 KD**:

- 1) rolnicza droga dojazdowa **1 KD** o szerokości w liniach rozgraniczenia 10 m; bezpośredni wjazd z drogi powiatowej zbiorczej nr działki 433 w punkcie zaznaczonym na rysunku planu strzałką;
- 2) na końcu drogi wykonać placyk do zawracania o wymiarach 20 x 20 m;
- 3) rolniczą drogę dojazdową **2 KD** o szerokości w liniach rozgraniczenia 3 – 5 m należy wykonać jako poszerzenie do normatywnej szerokości 10 m istniejącej drogi nr dz. 485/2;
- 4) nie ustala się lokalizacji parkingów publicznych, miejsca postojowe należy wyznaczać wewnątrz poszczególnych działek zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej.

**§ 11.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenu **1 RM** ustala się: grunty rolne z możliwością zabudowy zagrodowej jako siedliska właściciela lub dzierżawcy gospodarstwa rolnego, budynki mieszkalne o wysokości 1 kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym, w tym mieszkalnym; dopuszcza się sytuowanie garaży w kondygnacji piwnicznej; budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o gabarytach w zależności od potrzeb sytuować za budynkami mieszkalnymi; usytuowanie

budynków mieszkalnych w nieprzekraczalnej odległości 5 m od dróg **1 KD** i **2 KD**; intensywność zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%.

- 2) dla terenu **2 RM** ustala się: zabudowa i zagospodarowanie terenów jak w pkt 1; części działek wchodzące w skład terenu **2 RM** z częściami położonymi poza granicą opracowania niniejszego planu i przeznaczonym w planie zmienianym pod zabudowę jednorodziną (MN); przy ewentualnym sytuowaniu zabudowy mieszkalnej na częściach działek nr nr 258/8, i 258/9 obowiązuje ustanowienie prawa służebności przejazdu do drogi dojazdowej **2 KD** przez tereny MN;
- 3) dopuszcza się dokonywanie wewnętrznych podziałów terenów **RM** stosownie do zgłoszeń inwestorów, jednak w sposób, który pozwoli na zachowanie przepisów pkt 1 i § 8 pkt 3;
- 4) dla terenu **3 RM** ustala się: część zagrody nr 5 (część działki nr 248) – pomyłkowo zaznaczona na rysunku planu zmienianego, jako urządzenie elektroenergetyki (trafostacja);
- 5) dla terenu **MN** ustala się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wysokości 1 kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym, w tym mieszkalnym; dopuszcza się sytuowanie garażu w kondygnacji piwnicznej; budynek gospodarczy i garaż wolnostojący usytuować za budynkiem mieszkalnym; usytuowanie obiektów budowlanych w odległości minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr dz. 433; intensywność zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 25%; dopuszcza się częściową wycinkę drzew i krzewów rosnących w niecce nieczynnego wyrobiska kruszywa drzew i krzewów.
- 6) dla terenu **1 E** ustala się zachowanie istniejącej trafostacji słupowej dla przysiółka Wiekowice;
- 7) dla terenów **1 KD** i **2 KD** ustalenia jak w § 10.

**§ 12.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, obowiązujących na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków: nr 12/93 (AZP 67-17) i nr 14/94 (AZP 67/17) ustalenia jak w § 9. pkt 1;
- 2) gleby klasy III znajdujące się w obrębie nie podlegają obowiązkowi uzyskiwania zgody na cel nierolniczy na podstawie przepisów szczególnych - jako wchodzące w skład gospodarstw rolnych;
- 3) w pobliżu terenów objętych planem przebiega granica złóż rudy miedzi „Bytom Odrzański” i „Gaworzyce”. Z chwilą utworzenia w ich obrębach obszarów i terenów górniczych zaczną obowiązywać przepisy specjalne dotyczące prawa geologicznego i górniczego;
- 4) nie należy wycinać drzew i krzewów rosnących na skarpach – celem zapobieżenia wystąpienia osuwisk.

**§ 13.** Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

**§ 14.** Ustala się szczególny warunek dotyczący układu drogowego – jak w § 10 pkt 2.

**§ 15.** Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługa terenów **1 RM** i **2 RM** drogami dojazdowymi – jak w § 10.
- 2) Dostępność terenu MN bezpośrednio z drogi powiatowej nr dz. 433 za zgodą administratora drogi.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dostawa wody – z istniejącej sieci wodociągu zbiorczego Ø 90 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnych zbiorników na działkach lub do przydomowych oczyszczalni realizowanych zgodnie z przepisami specjalnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrznej niskiego napięcia poprzez sieć napowietrzną lub kablową;
- 4) zaopatrzenie w gaz z butli. W razie możliwości – budowa sieci gazowej;

5) usuwanie odpadków stałych na podstawie umowy obowiązującej w gminie Żukowice.

**§ 17.**

Ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń zmiany planu.

**Rozdział III.  
Przepisy końcowe**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na.....%

**§ 19.** W obrębie niniejszej zmiany planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice uchwalonego przez Radę Gminy Żukowice uchwałą nr XIX/123/2005 z dnia 14 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 50 poz. 1135 z 21 marca 2005 r.

**§ 20.** Wykonanie powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy