

**UCHWAŁA Nr XXIII/174/2013**  
**Rady Gminy Żukowice**  
**z dnia 25 marca 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 *ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153), art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, z 2013 r. poz. 21), a także w związku z *Uchwałą nr IX/37/2011 Rady Gminy Żukowice z dnia 22 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice*, po stwierdzeniu *Uchwałą Nr XXIII/173/2013 z dnia 25 marca 2013 r.*, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowice*” przyjętego *Uchwałą Nr XXIX/166/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 kwietnia 2010 r.*, **Rada Gminy Żukowice uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dobrzejowice w gminie Żukowice**, zwany dalej **planem miejscowym**, położony jest w północno-zachodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 2,6 ha.

**2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią planu miejscowego.**

**3. Załącznikami niniejszej uchwały są:**

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **załącznik nr 2**,
- 3) 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 - **załącznik nr 3**.

**4. W planie miejscowym, ze względu na brak występowania w jego granicach, nie określa się:**

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

**5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) **dachu typu 45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 45° (z tolerancją  $\pm 2^\circ$ ), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
- 2) **istniejącym budynku lub obiekcie** – należy przez to rozumieć taki budynek lub obiekt, który istniał w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz taki, który został zrealizowany zgodnie

z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;

3) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w Rozdziale 2, a w odniesieniu do terenów dróg w Rozdziale 1 w § 7;

4) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) **nieuciążliwym obiekcie** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest nieuciążliwa działalność, oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) **nowym budynku lub obiekcie** – należy przez to rozumieć taki budynek lub obiekt, który będzie zrealizowany zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektu, który nie wymaga pozwolenia lub zgłoszenia, taki który będzie wzniesiony po tym terminie;

7) **terenie**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:

a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,

b) w wyrażeniu „rzeźba terenu”,

c) w wyrażeniach: „zagospodarowania terenu”, „użytkowania terenu” lub „granice terenów pod budowę obiektów handlowych” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,

c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;

9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące **oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego**:

1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, o której dalej mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru objętego planem miejscowym;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania**;

3) **granica strefy „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej**;

4) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**;

5) **zasięg stanowiska archeologicznego**;

6) **obowiązująca linia zabudowy**;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

8) **projektowana ścieżka rowerowa**;

9) **symbole terenów** – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały oraz wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.

2. Za szczegółowy przebieg granicy i linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego linią należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się i są równocześnie równoległe do linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego;

2) osie linii oznaczone na rysunku planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego oraz oznaczenia graficzne zlokalizowane poza obszarem planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 3.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody** wymienione w następujących ustępach.

2. W związku z występowaniem na obszarze planu miejscowego śródlądowych wód powierzchniowych należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oraz przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie tych wód, możliwość ich wystąpienia z brzegów.

3. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego:

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) lokalizacji na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;

3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami.

4. W celu ochrony zasobów naturalnych chronionych przez przepisy odrębne, wskazuje się, że obszar planu miejscowego położony jest w zasięgu:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów (W)”;

2) udokumentowanego złoża rud miedzi „Bytom Odrzański”.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

1) teren „1MNU” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) teren „1MNI” i tereny kategorii „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Ze względu na ochronę przed ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym, obejmuje się ochroną tereny kategorii:

1) „MNU”, „MNI” i „MN” jako tereny mieszkaniowe;

2) pozostałe, nie wymienione w poprzednim punkcie tereny, jako tereny dostępne dla ludzi.

§ 4.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego** wymienione w następujących ustępach.

2. Obejmuje się ochroną **strefę OW** archeologicznej ochrony konserwatorskiej, figurującą w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w ewidencji zabytków następujące stanowiska archeologiczne:

1) stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 21/32/67-17 - osada-kultura przeworska, późne średniowiecze;

2) stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 36/96/67-17 - ślad osadnictwa-epoka kamienia.

3. W zasięgu stanowisk archeologicznych oraz strefy OW archeologicznej ochrony konserwatorskiej, ustala się, że:

1) przy podejmowaniu prac budowlanych naruszających powierzchnie ziemi zakazuje się podejmowania działań mogących doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych;

2) prace budowlane ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającymi z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

4. Obejmuje się ochroną **strefę K** ochrony krajobrazu kulturowego w zasięgu której, ustala się, że:

1) gabaryty – w tym wysokość – nowej, rozbudowywanej i nadbudowywanej zabudowy nie może konkurować, ze zlokalizowaną w sąsiedztwie planu miejscowego, historyczną zabudową;

2) zakazuje się siłowni wiatrowych, masztów i wież;

3) w nowej, a także w istniejącej zabudowie, w której zmienia się gabaryty budynków lub w inny sposób modernizuje się jej wygląd zewnętrzny:

a) proporcje brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka i zastosowane materiały budowlane winny nawiązywać do pobliskiej historycznej zabudowy,

b) zakazuje się stosowania kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony i ganki, a także wieżyczek i baszt,

c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych kolidujących z historycznym otoczeniem, w tym szczególnie sidingów, paneli i nieotynkowanych bali drewnianych,

d) zakazuje się umieszczania na fasadach elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne.

5. Układ ruralistyczny wsi Dobrzejowice, którego fragment zlokalizowany jest w zasięgu strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, ujęty został w wykazie zabytków wskazanych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków.

6. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

7. Dopuszcza się lokalizację reklam na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, pod warunkiem, że będą one reklamowały działalność prowadzoną na danej nieruchomości, a ich łączna powierzchnia nie będzie przekraczać 6 m<sup>2</sup>, z czego na ogrodzeniach nie powinny przekraczać 3 m<sup>2</sup>.

8. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

**§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymienione w następujących ustępach.**

2. Lokalizacja nowych oraz rozbudowa istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 i 4 oraz ust. 4.

3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący jej długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;

2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy, nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to elewacji budynków gospodarczych;

3) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:

a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;

4) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami

elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany;

5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy obowiązują w odległości do 30 m od niej, na nieruchomościach, przez które ta linia przebiega;

7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostokątym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

4. Ustalenia ust. 3 pkt 3 i 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyjątkiem odcinków tej linii pokrywających się z granicą niniejszego planu miejscowego.

5. Linie rozgraniczające tereny kategorii „MNU”, „MNI” i „MN” stanowią granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że na terenach kategorii „MNI” i „MN” te obiekty mogą być lokalizowane wyłącznie w formie lokali użytkowych w zabudowie jednorodzinnej.

6. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 5 m.

7. W pasie drogi „1KDW” można lokalizować słupy podtrzymujące oświetlenie i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 12 m.

8. Na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków poza strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, można lokalizować wolnostojące maszty, wieże, słupy i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 15 m.

9. Wysokość nie wymienionych w poprzednim ustępie budowli oraz wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 7 m.

10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej tylko o nieznacznym oddziaływaniu.

11. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, budynków gospodarczych, garaży oraz budynków dla urządzeń infrastruktury technicznej bezpośrednio przy granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy.

12. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizacji urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

13. Na terenach „1MNU” i „1MNI” oraz na terenach kategorii „MN” na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:

1) po jednym budynku gospodarczym, pod warunkiem, że taki obiekt będzie miał:

- a) maksymalną wysokość – 7 m;
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m<sup>2</sup>;
- c) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;

d) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane;

2) po jednym garażu, pod warunkiem że:

a) będzie on częścią budynku stanowiącego przeznaczenie podstawowe lub budynku gospodarczego, o którym mowa w pkt 1,

b) będzie stanowić odrębny budynek, który będzie miał:

- maksymalna wysokość będzie wynosić – 7 m,
- maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m<sup>2</sup>;
- elewacje będą pokryte tynkiem lub licowane cegłą,

– przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane;

3) budynku gospodarczego i garażu w jednym budynku, pod warunkiem, że będzie on miał:

- a) maksymalną wysokość – 7 m;

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100 m<sup>2</sup>;
  - c) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;
  - d) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane;
- 4) budynku dla urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że będzie on miał:
- a) maksymalną wysokość – 5 m;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 m<sup>2</sup>;
  - c) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane lub w przedziale 0°-80°.
14. Ustalenia Rozdziału 2 określające typy dachu nie obowiązują w odniesieniu do wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,5 m, dla których dopuszcza się dachy o nachyleniu w przedziale 0°-80°.
15. Naziemna część nowego ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu miejscowego należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.
16. Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się powyżej 1,3 m wysokości nad poziomem terenu, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni.
17. Dopuszcza się lokalizację urządzeń chroniących przed nadmiernym hałasem wzdłuż dróg, które będą generowały taki hałas.

**§ 6.1.** Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione w następujących ustępach.

2. Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające mogą stanowić granice nieruchomości przewidzianych do wydzielania.
3. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Nowo wydzielane nieruchomości muszą spełniać następujące parametry:
  - 1) na terenie „1MNU”:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>,
      - dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej – 450 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
  - 2) na terenie „1MNi”:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;
  - 3) na terenach kategorii „MN”:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
  - 4) w pasie drogi „1KDW” oraz dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do granicy pasa drogowego – minimum 10°.

§ 7.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następujących ustępach.

2. Teren **1KDW** przeznaczony jest dla pasa drogi wewnętrznej.

3. Dla pasa drogi wewnętrznej **1KDW** ustala się szerokość wynoszącą 12 m, z zastrzeżeniem, że nie odnosi się to do jej poszerzenia na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 292.

4. W pasie drogi wewnętrznej **1KDW**:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi;

2) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię;

3) zjazdy z drogi powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i projektowaną ścieżką rowerową oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne – niewyznaczone na rysunku planu miejscowego, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m, a w przypadku obsługi jednej działki nie może być mniejsza niż 5 m.

6. Przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w ust. 5, dopuszcza się na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków pod warunkiem, że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów oraz nie zostaną naruszone odrębne przepisy.

7. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym należy prowadzić z drogi wewnętrznej „**1KDW**”, dróg o których mowa w ust. 5 oraz drogi powiatowej nr 1025D, a także poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 292, pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało niebezpieczeństwa dla ruchu.

8. Poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 292 oraz drogi powiatowej nr 1025D dopuszcza się na terenach wzdłuż tych dróg, pod warunkiem, że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów.

9. Dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej wskazanej na rysunku planu miejscowego pod warunkiem, że będzie ona:

1) prowadzona w pasie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**;

2) miała szerokość nie mniejszą niż 1,5 m.

10. Nie ogranicza się lokalizacji innych, niż oznaczony na rysunku planu miejscowego, ciągów rowerowych, a także pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

11. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków oraz na terenie „**1KDW**”.

12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych lub służących innej nieuciążliwej działalności gospodarczej.

13. Lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 12 pkt 1, dopuszcza się w garażu i/lub jako utwardzone i niezadaszone miejsce na działce budowlanej, a lokalizowane na terenie „**1KDW**”, jak utwardzone i niezadaszone.

14. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) określa się następujące minimalne parametry dla:

a) sieci wodociągowej – DN 90,

b) sieci kanalizacyjnej – DN 200,

c) sieci elektroenergetycznej – 230 V,

d) sieci gazowej – DN 25;

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów dotyczące ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej;

3) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasie drogi wewnętrznej 1KDW i niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego pasach dróg wewnętrznych;

4) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach niż wymienione w powyższym punkcie, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;

5) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;

6) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

7) strefa, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów obejmuje obszar w odległości:

a) 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1kV,

b) 1,5 m od zewnętrznej ścianki istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia;

8) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej;

9) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

15. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązania jej z układem zewnętrznym określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej lub w przypadku braku możliwości podłączenia do tej sieci, poprzez grupowe bądź indywidualne ujęcia wody; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do celów gospodarczych na obszarze nieruchomości lub gaszenia pożarów;

2) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej lub odprowadzanie i oczyszczanie ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;

3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;

4) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;



5) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi sieciami;

6) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami;

7) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane, z zastrzeżeniem pkt 8, w oparciu o:

a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie lub innych proekologicznych mediach o emisji substancji mniejszej niż powodowana przez ogrzewanie gazem sieciowym,

b) urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a,

c) sieciowe źródła ciepła;

8) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii o mocy do 100 kW, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;

9) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonych na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić, pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;

10) gospodarowanie odpadami powinno odbywać zgodnie z przepisami o odpadach oraz sporządzonym na ich podstawie planie gospodarki odpadami, w oparciu o składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym;

17. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, a inne lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

**§ 8.** Na obszarze planu miejscowego, jako **tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**, dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

**§ 9.** Na obszarze planu miejscowego **obowiązuje 30% stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi**

**§ 10.1.** Teren **1MNU** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalami dla prowadzenia nieuciążliwej działalności oraz dla nieuciążliwych obiektów, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1MNU dopuszcza się:

1) budynki mieszkalne bez lokali użytkowych;

2) obiekty usługowe bez mieszkań;

3) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.

3. Na terenie 1MNU budynki o funkcjach mieszkalnych należy lokalizować jako jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze.

4. Na terenie 1MNU na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem.

5. Na terenie 1MNU lokalizację budynków, o których mowa w ust. 4, dopuszcza się na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>.
6. Na terenie 1MNU dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkaniowych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w ust. 5, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup>.
7. Na terenie 1MNU zabudowa stanowiąca przeznaczenie podstawowe:
  - 1) nie może przekraczać 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 2) nie może przekraczać wysokości 12 m;
  - 3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
  - 4) ma być kryta dachami typu 45°.
8. Na terenie 1MNU zabudowa dopuszczona w ust. 2:
  - 1) nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 2) nie może przekraczać wysokości 9 m;
  - 3) ma być kryta dachami typu 45°.
9. Na terenie 1MNU powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 35% powierzchni działki, jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne, a w pozostałych przypadkach 50 %.
10. Na terenie 1MNU minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.
11. Na terenie 1MNU maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,7.
12. Na terenie 1MNU powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 11.1. Teren **1MNi** przeznacza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie 1MNi dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenie 1MNi dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego lub zastąpienia tego budynku po jego rozbiórce lub zniszczeniu, nowym budynkiem.
4. Na terenie 1MNi budynki o funkcjach mieszkalnych należy lokalizować jako jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze.
5. Na terenie 1MNi na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
6. Na terenie 1MNi nowe budynki mieszkalne dopuszcza się na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>.
7. Na terenie 1MNi nowa oraz poddawana rozbudowie lub nadbudowie zabudowa mieszkaniowa:
  - 1) nie może przekraczać 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 2) nie może przekraczać wysokości 12 m;
  - 3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
  - 4) ma być kryta dachami o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku z przed rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy, lub dachami typu 45°.
8. Na terenie 1MNi powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki.
9. Na terenie 1MNi minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.
10. Na terenie 1MNi maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.
11. Na terenie 1MNi powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 12.1. Tereny kategorii **MN**, oznaczone numerami 1 i 2, przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenach kategorii MN dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.

3. Na terenach kategorii MN budynki o funkcjach mieszkalnych należy lokalizować jako jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze.
4. Na terenach kategorii MN na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.
5. Na terenach kategorii MN dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
6. Na terenach kategorii MN zabudowa stanowiąca przeznaczenie podstawowe:
  - 1) nie może przekraczać 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy w odniesieniu do jednego budynku;
  - 2) nie może przekraczać wysokości 12 m;
  - 3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
  - 4) ma być kryta dachami typu 45°.
7. Na terenach kategorii MN powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki.
8. Na terenach kategorii MN minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2.
9. Na terenach kategorii MN maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5.
10. Na terenach kategorii MN powierzchnia biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

**§ 13.1.** Teren **1WS** przeznacza się dla śródlądowych wód powierzchniowych i związanej z nimi zieleni oraz urządzeń hydrotechnicznych, co stanowi przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie „1WS” zakazuje się lokalizacji zabudowy.
3. Dopuszcza się przekraczanie terenu „1WS” drogami oraz infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami prawa wodnego.
4. Na terenie „1WS” powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

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

**§ 15.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XIX/123/2005 Rady Gminy Żukowice z dnia 14.02.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice i opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 50, poz. 1135.

**§ 16.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.