Uchwała Nr XXXIV/280/2014
Rady Gminy Żukowice
z dnia 11 września 2014 r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zabłocie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2013.0.594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XXVII/215/2013 Rady Gminy Żukowice z dnia 13.11.2013 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zabłocie; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, uchwalonym Uchwałą nr XXIX/166/2010 Rady Gminy Żukowice z dnia 30.04.2010 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zabłocie uchwalonego Uchwałą Nr XVI/88/2004 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 218, poz. 3398), dla części działki nr 280, zwaną dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:
   1) załącznik nr 1: załącznik graniczny - rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.

3. Przedmiot ustaleń planu zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz ust.3 pkt. 8, 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
1) „plan" – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zabłocie dla części działki nr 280;
2) „teren"- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem;
3) „podstawowe przeznaczenie terenu "– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
4) „dopuszczalne przeznaczenie terenu" - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
5) „nieprzekraczalna linia zabudowy"- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) granice strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego;
   5) granice obszaru objętego planem.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: MN

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) dopuszczalne:
   a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
   b) budynki gospodarcze w tym garaże;
   c) obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
   d) dojścia i dojazdy;
   e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
   2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:
1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
4) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych;
2) dla nowej zabudowy ustala się:
   a) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45^0;
   b) pokrycie dachu: dachówka karpiówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni;
   c) należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding;
   d) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt; w elewacjach w przypadku pokrycia dachu ganku należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą;
   e) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych; dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
   f) sposób usytuowania budynku szczytem do drogi.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

1. Na elewacjach budynków mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjnie wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
   1) w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
   2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.

2. W przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
   1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
   2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
   3) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,01 i maksymalny 0,30;
2) maksymalny wskaźnik zabudowy dla budynków gospodarczych: 0,20;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
4) wysokość do kalenicy dla budynku mieszkalnego: do 9,0 m;
5) wysokość do kalenicy dla budynku gospodarczego: do 6,0 m;
6) dachy zasadnicze: dwuspadowe;
7) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych 40 - 45^0;

8) dla budynków istniejących maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca z tolerancją zmian do 15 %;
9) pokrycie dachu: dachówka karpiówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni;
10) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m;
   b) dla zabudowy bliźniaczej: 18,0 m;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej):
   a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2;
   b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m^2;
12) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu odległości 4,0 – 7,0 m od granicy działki (minimum 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej);
13) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 m.p.

Rozdział 8
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.

§ 9.

1. Obszar planu położony jest w granicach złoża rud miedzi „Gaworzyce”.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
2) minimalna powierzchnia działki: 1000,0 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 600,0 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;
3) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 18,0 m dla zabudowy bliźniczej;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110^o.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

Nie wprowadza się ustaleń innych, niż podano w § 6 i § 7.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Ustala się obsługę terenów z istniejącej drogi publicznej – drogi powiatowej.

2. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie we własnym zakresie ze studni.

2. Odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren własny nieutwardzony.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.

5. Zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
   1) w obszarze objętym planem (w pasie przyległym do drogi powiatowej) występuje sieć elektroenergetyczna w postaci linii napowietrznej 0,4kV i przyłączy napowietrznych 0,4kV, dla których pas oddziaływania regulują przepisy odrębne;
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
   3) projektowane lub modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
   4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub projektowanych sieci i stacji transformatorowych;
   5) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
   6) dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki.

7. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową o wysokości 10 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami).

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

§ 17.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Jarosław Szmidt