



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2018 r.

Poz. 1833

### UCHWAŁA NR XL/309/2018 RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 29 marca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2017.1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami) oraz uchwały nr XVI/128/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 24.03.2016 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, uchwalonego w formie ujednoczonego dokumentu, uchwałą nr XXVI/199/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 grudnia 2016 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin uchwalonego uchwałą nr XXVI/187/2002 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 245 z 2002, poz. 3398) dla działek nr: 340, 457/16, 419/2 obręb Kromolin, 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 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 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.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak: „plan” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin dla działek nr: 340, 457/16, 419/2 obręb Kromolin; „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem; „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części obiektu budowanego;

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 3. 1.** Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granice strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi;
- 6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 8) granice obszaru objętego planem.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
  - b) budynki gospodarcze w tym garaże;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

**2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) parkingi i place;
  - b) zieleń urządzona i izolacyjna;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w ramach zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
  - b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. 1. Część terenu objętego planem położona jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren w granicach pracowania położony jest w strefie ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kromolin, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz siłowni wiatrowych;
- 2) dla nowej zabudowy ustala się:
  - a) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45<sup>0</sup>;
  - b) pokrycie dachu: dachówka 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;
- 3) współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN.

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;

- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 7) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45<sup>0</sup>;
- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna: w odległości 10,0 – 19,0 od drogi powiatowej 1018D oraz 8,0 m od drogi gminnej nr ew. gr. 323dr;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 3.

## **2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM.**

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 5) wysokość do kalenicy budynków inwentarskich i gospodarczych: do 10,0 m; dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 6) wysokość budowli rolniczych (silosów): do 12,0 m;
- 7) dachy zasadnicze: dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45<sup>0</sup>; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących;
- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna: odległości 8,0 m od drogi gminnej nr ew. gr. 323dr;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 3.

## **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **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) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110<sup>0</sup>.

## **Rozdział 10.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Na terenach objętych planem nie ustala się ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, za wyjątkiem ustaleń par. 6.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 12. 1.** Ustala się obsługę terenów z istniejących dróg publicznych.

2. Stycznie do terenu oznaczonego symbolem MN przebiega droga powiatowa nr 1018D. W przypadku podziału terenu na działki budowlane, dostęp wydzielonych działek na terenie MN może nastąpić wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną (w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m) skomunikowaną z drogą gminną nr 100051D, nr ew. gr. 323, obręb Kromolin.

3. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej- 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) dla usług- 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u;
- 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

**§ 13. 1.** Zaopatrzenie w wodę z ciecii wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.

4. Nie dopuszcza się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i ścieków oczyszczonych z terenu objętego planem, na teren pasa drogowego drogi powiatowej.

5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

## **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 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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.

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*B. Stachak*



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KROMOLIN

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/309/2018  
RADY GMINY ŻUKOWICE Z DNIA 29.03.2018 r.

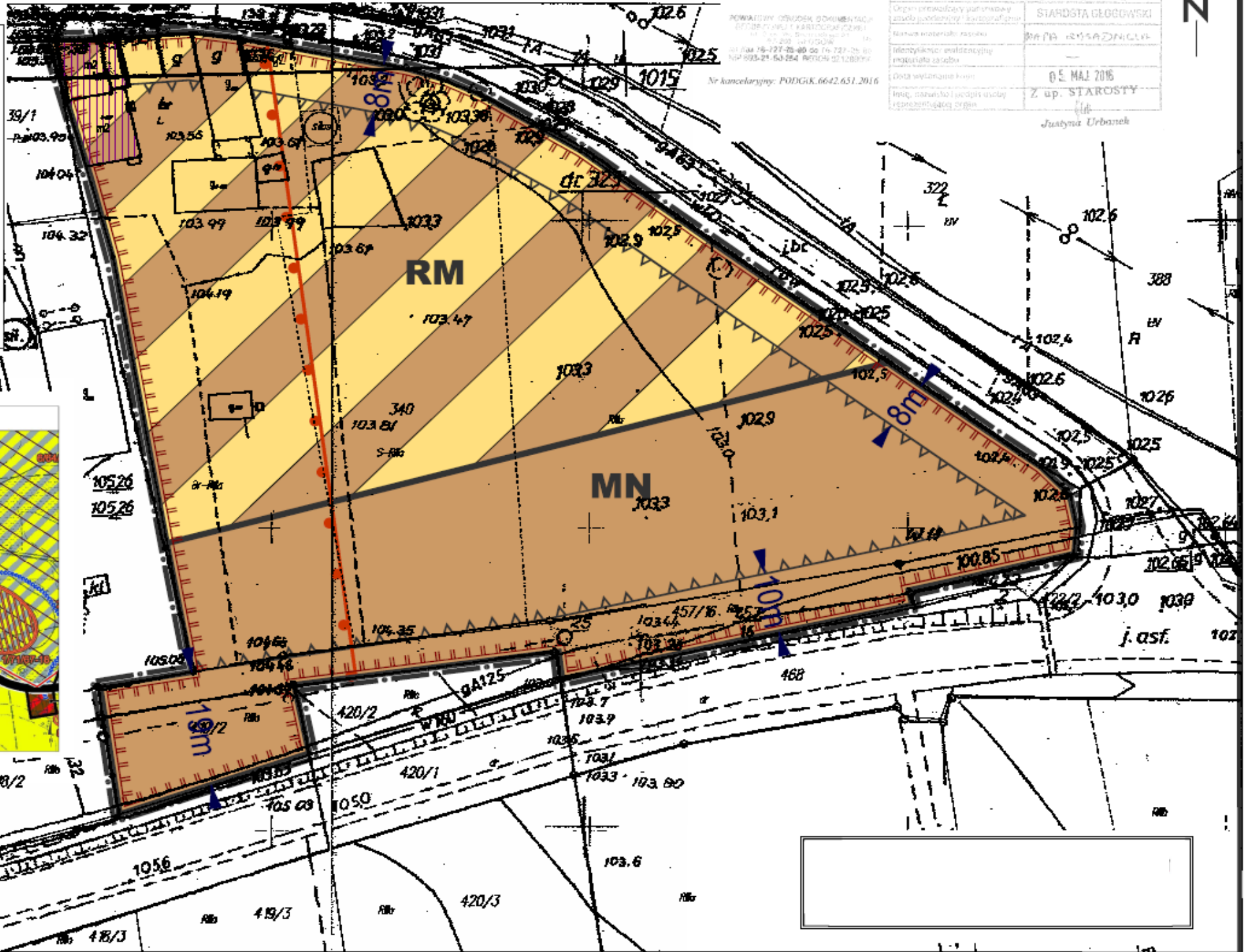
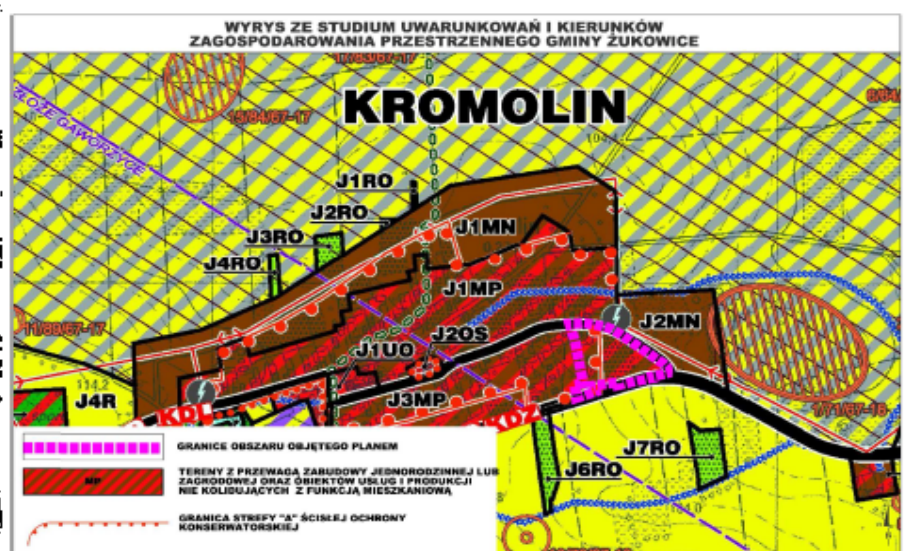
SKALA 1 : 1000



## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- ▨ OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 8m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Pobawiać się zgodność z planem i z planem materiałów planów zagospodarowania, planów gospodarczych i kartograficznych	
Organ prowadzący planowanie zagospodarowania przestrzennego	STAROSTA GŁOGOWSKI
Nazwa materiału rysunku	MAPA PRZEMIANOWA
Identyfikator ewidencyjny materiału rysunku	—
Data wystawienia planu	05. MAJ 2018
Wzrost, stanowisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY
<i>Justyna Urbanek</i>	



Załącznik nr 2 do uchwały nr XL/309/2018  
Rady Gminy Żukowice z dnia 29 marca 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami), Rada Gminy Żukowice rozstrzyga co następuje.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XL/309/2018  
Rady Gminy Żukowice z dnia 29 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami) Rada Gminy Żukowice rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.