

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Domaniów w gminie Domaniów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Domaniów nr II/13/18 z dnia 30 listopada 2018 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, Rada Gminy Domaniów uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów, przyjętego uchwałą nr XLVIII/319/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4243), zmienionego uchwałą nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2017 r., poz. 60) oraz uchwałą nr XL/266/18 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2018 r., poz. 1680) w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. W zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zostały one określone w planie;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zostały one określone w planie;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu - zostały one określone w planie;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zostały one określone w planie;
- 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu;
- 7) wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – zostały one określone w planie;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 9) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - zostały one określone w planie;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ponieważ zostały one określone w planie;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zostały one określone w planie;
- 12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 13) stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zostały one określone w planie.

Rozdział 2.

Zmiany w przepisach obowiązujących

§ 2. W uchwale nr XLVIII/319/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4243), zmienionego uchwałą nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2017 r., poz. 60) oraz uchwałą nr XL/266/18 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2018 r., poz. 1680) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5 dodaje się pkt 14) w brzmieniu: „14) teren infrastruktury technicznej rozumiany, jako teren dla obiektów i urządzeń kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem K”;

2) w § 18

a) pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „a) nie mniejsza niż 500 m² dla terenu ZP, K”;

b) pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie: „c) nie mniejsza niż 10 m dla terenów ZP, K”;

3) w § 21 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) na terenach ZP, K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania”;

4) w § 23 po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu: „7a. Dla terenu 2MN w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m²”;

5) w § 24 w ust. 3: dodaje się pkt 3a) w brzmieniu: "3a) dla terenu 11MN dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym, grafitowym;"

6) po § 30 dodaje się § 30a w brzmieniu:

„1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 15MN/U, 16MN/U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem:

a) na terenie o symbolu 15MN/U usług opieki zdrowotnej (np.: żłobek) usług oświaty (np.: przedszkole), usług opiekuńczych (np.: dom seniora),

b) na terenie o symbolu 16MN/U usług fryzjerskich i kosmetycznych,

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m².

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja:

- 1) dla terenu 15 MN/U ustalenia zawarte w §12, §14, §16, §17;
- 2) dla terenów 16MN/U ustalenia zawarte w §14 i §16.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

- 1) dla terenu 15MN/U z terenu 2KD-Z, 4KD-D;
- 2) dla terenu 16MN/U z terenu 3KD-L, 5KD-D;

8. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.”

7) po § 46 dodaje się § 46a w brzmieniu:

„1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **K** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej sieci kanalizacyjnej;

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;

2) dachy płaskie lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 5KD-D i 10KDW”.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Domaniów:

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów, sporządzonej na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zmianę planu miejscowego sporządzono w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów. Plan zakłada wyznaczenie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie uwzględniono wymagania ochrony uzdrowiska, środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nienaruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych. Przy kształtowaniu przestrzeni uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości Domaniów. Rozwój zabudowy następuje poza historyczną strukturą wsi, w obszarze na którym nie stwierdzono występowania reliktywów dziedzictwa kulturowego.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Brak jest form ochrony środowiska przyrodniczego. Dla planowanej zabudowy uwzględniono możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i sieci elektrycznej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Przedsięwzięcie planowane jest w otoczeniu terenów rolnych, poza szlakami przemieszczania się dużych zwierząt oraz poza miejscami lęgowymi ptaków.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Teren opracowania podlega regulacjom związanym z ochroną i kształtowaniem zabudowy historycznej wsi Domaniów - ochrona krajobrazowa oraz możliwością wystąpienia reliktyw kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie zagrożeń zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie terenu, komunikacja, uzbrojenie terenu oraz sąsiedztwo. W zaproponowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej uwzględniono tereny korzystne dla rozwoju budownictwa. W obrębie istniejącej infrastruktury technicznej wyznaczono obszar dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usług.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

Plan miejscowy nie wyznacza terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Plan zakłada rozwój sieci infrastruktury technicznej. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego lub indywidualnego ujęcia wód podziemnych.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni dla rozwoju budownictwa.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy:

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Domaniów.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Realizacja zmiany planu nie będzie miała wpływu na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztów realizacji sieci uzbrojenia terenu i komunikacji. Przewiduje się wpływy do budżetu gminy z konieczności uiszczenia podatku od nieruchomości i gruntu.