

Uchwała Nr XX/121/16
Rady Gminy Domaniów
z dnia 22 czerwca 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778), w związku z uchwałą nr L/327/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów, Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§1.1. Po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów wraz ze zmianami, uchwalonego uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001 r. i zmienionego uchwałą nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r., uchwałą nr XLIV/292/14 Gminy Domaniów z dnia 15 kwietnia 2014 roku oraz uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaniów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaniów 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.

§2.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, a także zajmuje nie więcej niż 49% powierzchni terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna część obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących obiektów budowlanych, w tym ich przebudowy, obiektów liniowych, obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle

budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;

- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć w przypadku budynków wysokość budynków w rozumieniu ustawy prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć tablice i szyldy reklamowe oraz inne przedmioty służące reklamie;
- 10) przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, równoznaczna z: zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej „OW”, zasięgiem obszaru ujętego w wykazie zabytków, zasięgiem sąsiedztwa stanowisk archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów: P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, składów i magazynów.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§4. Z uwagi na brak występowania przedmiotu ustaleń na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, składów i magazynów**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno-usługowa, zabudowa usługowa, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg, dojazdu i dojścia, parkingi.

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

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§7.1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają wszystkie tereny w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zlokalizowane w granicach obszaru narażonego (OSN) na zanieczyszczenie związkami azotu.

2. Dla terenów wymienionych w §7 ust. 1 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Nr 5/2012 z dnia 13.09.2012 r. w sprawie wprowadzenia programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.

§8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§9. Ustala się następujące zasady krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ochronę sąsiedztwa stanowisk archeologicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dla wszelkich inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obejmującej wszystkie tereny w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla wszelkich inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę wszelkich nowo odkrytych stanowisk archeologicznych na zasadach określonych w §9 pkt 3.

§10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego w odległości 10 m od północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, graniczącej z drogą wojewódzką;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działek: 20%;
- 5) maksymalną wysokość do gzymsu lub kalenicy: 25m;
- 6) gabaryty budynków: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 38° dla zabudowy o wysokości do 10 m lub dachy płaskie dla zabudowy o wysokości do 25m lecz większej niż 10 m;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo: 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wyznaczona na zasadach określonych w §10 pkt 8 wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wyznaczona na zasadach określonych w §10 pkt 8 wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wyznaczona na zasadach określonych w §10 pkt 8 wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 10) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży wolnostojących lub garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu;
- 11) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu.

§11.1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla postępowania w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U, z zastrzeżeniem §11 ust. 2 pkt 1 lit. b): na 20m,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej 1m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U, z zastrzeżeniem §11 ust. 2 pkt 2 lit. b): 1000m²,
- b) pod urządzenia infrastruktury technicznej 1m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego opracowaniem jako powiązany poprzez zjazdy dopuszczone do realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych z drogą wojewódzką, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów, poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) docelową lokalizację sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, do bezodpływowych zbiorników lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestora, z wykorzystaniem lokalizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kanałów i kolektorów, odстойników, zbiorników retencyjnych dla wód opadowych,
 - b) dopuszczenie realizacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do cieków wodnych na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym,
 - c) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających,
 - d) nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający częściową retencję wód opadowych podczas deszczów ulewnych i nawałnych,
 - e) dopuszczenie budowy otwartych lub podziemnych zbiorników na wody deszczowe,
 - f) dopuszczenie wykorzystania retencjonowanych wód opadowych na cele przeciwpożarowe lub technologiczne w ramach prowadzonej działalności na terenie;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym, paliwami stałymi i innymi paliwami oraz w oparciu o mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników lub z sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW
Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX121/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 22 czerwca 2016 r.

RADA GMINY
55-216 DOMANIÓW
dolnośląskie

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO SKALA 1:1000

1p,u

OBJAŚNIENIA

Obowiązujące ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem miejscowym, równoznaczna z:**
- zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej "OW"
 - zasięgiem obszaru ujętego w wykazie zabytków,
 - zasięgiem sąsiedztwa stanowisk archeologicznych

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

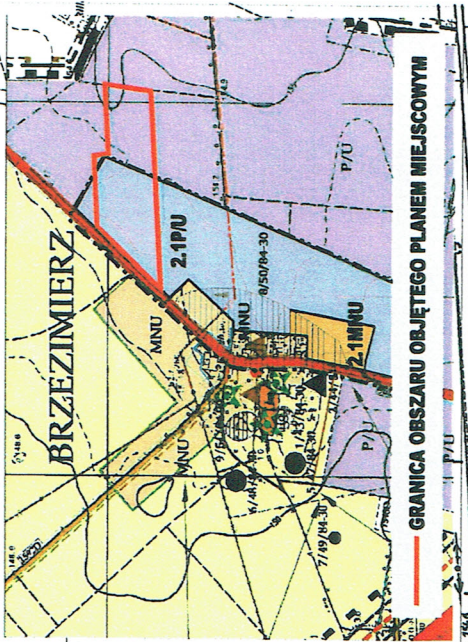
Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, składów i magazynów

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zdzisław Żygadło

[illegible]

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOMANIÓW
UCHWAŁA NR V/27/15 RADY GMINY DOMANIÓW
Z DNIA 18 MARCA 2015 ROKU**



Załącznik nr 2
do uchwały nr XX/121/16 Rady Gminy Domaniów
z dnia 22 czerwca 2016 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 138 I 139/1
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM BRZEZIMIERZ W GMINIE
DOMANIÓW**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów nie zostały złożone uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW
Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/121/16 Rady Gminy Domaniów
z dnia 22 czerwca 2016 roku

**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**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778) na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 138 i 139/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów.

W związku z realizacją ustaleń planu nie przewiduje się realizacji przez gminę sieci infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW
Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło