

Projekt

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów

wersja z dnia 22 maja 2017 r.

ID projektu: DMN_005

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec

*uprawnienia urbanistyczne nr 1685,
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 2, 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektant:

mgr inż. Kamil Czarny

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Sprawdzający:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Uchwała nr.....
Rady Gminy Domaniów
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XV/93/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów przyjętego uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001 r., zmienionego uchwałą nr XLIII/206/10 z dnia 19 maja 2010 r., uchwałą nr XLIV/292/14 z dnia 15 kwietnia 2014 r., uchwałą nr V/27/15 z dnia 18 marca 2015 r., Rada Gminy Domaniów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załączniki do planu stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu stożkowym** – należy przez to rozumieć dach na planie koła o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi obsługującej teren lub od określonej w ustaleniach szczegółowych linii rozgraniczającej, przy czym powyższa zasada nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 5) **niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, w tym pompach ciepła i kolektorach słonecznych oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
- 9) **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wraz z ich symbolem;
- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Swojków ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) zabytek archeologiczny;
- 7) wymiary.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. Na terenie planu dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Swojków ujętym w ewidencji zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń szczegółowych, ustala się następujące wymogi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu,
- 2) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 3) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych;
- 5) obowiązuje nawiązanie formą, materiałem i wysokością ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń oraz ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,6 m;
- 6) zakaz budowy garaży blaszanych;
- 7) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

§ 9. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek archeologiczny nr AZP 8/108/83-29 oznaczony na rysunku planu.

2. W obrębie zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne, z wyłączeniem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sieci gazowych wysokiego ciśnienia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne;

3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, realizowanych jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub na terenie;
- 2) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z produkcją i obsługą rolnictwa oraz leśnictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży i skupu towarów i świadczenia usług związanych z obrotem nasionami, nawozami, środkami ochrony roślin i płodami rolnymi oraz naprawą sprzętu rolniczego,
 - b) składy i magazyny, rozumiane jako obiekty i urządzenia związane ze składowaniem i magazynowaniem nasion, nawozów, środków ochrony roślin i płodów rolnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona, jak na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren 1RU od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 9,0 m,
 - b) dla obiektów budowlanych nie większa niż 16,0 m z zastrzeżeniem ust. 4 pkt. 2,
 - c) wysokości o których mowa w lit. a i b nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasy matowym;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) silosy kryte dachami stożkowymi;
 - 2) urządzenia techniczne towarzyszące obiektom budowlanym o wysokości nie większej niż 26,0 m;
 - 3) dla istniejących obiektów budowlanych lub ich części, w przypadku remontu lub przebudowy, zachowanie geometrii i pokrycia dachu, jeżeli są one inne niż ustalona w planie,.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §8, §9 i §10.
7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje urządzenie nie mniej niż 5 miejsc oraz nie mniej niż 2 miejsca na 10 zatrudnionych, wliczając w to garaż.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 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*