

WÓJT GMINY DOMANIÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE
EWIDENCYJNYM BRZEZIMIERZ W GMINIE DOMANIÓW**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY W DOMANIOWIE
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA**

DOMANIÓW, MAJ 2017 R.

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Domaniów
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, z późn. zm.), 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, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Domaniów nr XXXII/221/13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów,

po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów” (uchwalonego uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001r. i zmiennego uchwałą nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r., uchwałą nr XLIV/292/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 15 kwietnia 2014 r. oraz uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 r.),

Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów, zwany dalej planem.

§2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danej działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenia, które mogą występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **obiekty produkcyjne** – obiekty budowlane, służące działalności produkcyjnej, w tym także urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;
- 5) **usługi chronione** – usługi, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli oraz obiektów małej architektury.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) stanowisko archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków użyteczności publicznej od drogi A4;
 - 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym;
 - 8) symbole przeznaczenia terenów.
2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
- 1) istniejąca napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia;
 - 2) oznaczenie numeru drogi powiatowej przylegającej do północnej granicy obszaru objętego planem;
 - 3) oznaczenie autostrady;
 - 4) oznaczenie trasy europejskiej wschód-zachód.
- § 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami na rysunku planu:
- 1) teren oznaczony symbolem 1P/U:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa oraz zabudowa usługowa, za wyjątkiem usług chronionych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
 - 2) teren oznaczony symbolem 1KDL:
 - a) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.
- § 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony i rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów;
 - 2) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa na terenie zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz zabudowy usługowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w § 15 uchwały.
- § 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1P/U nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) terenów, oznaczonych symbolami 1P/U i 1KDL nie zalicza się terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- § 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obejmuje się ochroną następujące stanowisko archeologiczne

I.p.	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze	nr stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	kultura	chronologia
1.	84-30	98	10	Wieś: średniowieczna		I ćw. XIII w.

- 2) w obrębie wyżej wymienionego chronionego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) na obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 5) ze względu na brak na obszarze dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony nie obejmuje się ochroną tych dóbr.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i dlatego nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL, ze względu na jego przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się następujące parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 –120°.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV o szerokości 70 m - po 35 metrów z każdej strony od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi;
- 2) działania inwestycyjne w granicach ustalonego pasa technologicznego muszą być prowadzone w sposób niezagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nieistwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) w pasie technologicznym nie dopuszcza się lokalizacji terenów, przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) lokalizacja pozostałej zabudowy oraz zieleni wysokiej musi być zgodna z wymogami przepisów i odrębnych.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się dostęp do obszaru z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;

- 2) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - w istniejącej granicy działki drogi.
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1P/U dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 6 m;
- 6) ustala się wskaźniki dotyczące ilości miejsc postojowych na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej:
 - obiekty produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - magazyny i składy – 1 miejsce postojowe na 250 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.
- 7) dla działek, na których będą lokalizowane obiekty więcej niż jednego przeznaczenia należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych liczone dla tych przeznaczeń.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 2) ustala się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe, należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do komunalnego systemu oczyszczania ścieków należy podczyścić w stopniu spełniającym wymogi przepisów szczególnych i odrębnych,
 - d) wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do przyległych cieków bądź rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - e) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi albo do przyległych cieków bądź rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 4) ustala się zaopatrzenie terenu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
- 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 17,5 - 19 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,
 - b) 34 m od południowej granicy obszaru objętego planem,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków użyteczności publicznej od drogi A4, której przebieg przedstawia się na rysunku planu, w odległości 123 m od południowej granicy obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem punktu 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż określonej w punkcie 2, pod warunkiem zastosowania w tych obiektach zabezpieczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1.5;
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0.1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) dla budynków biurowych i socjalnych – 15 m,
 - b) dla budynków produkcyjnych – 18 m,
 - c) dla budowli produkcyjnych oraz dla budowli związanych technologicznie z prowadzoną produkcją – 25 m,
 - d) dla konstrukcji wieżowych - 50 m.
- 8) geometria dachu dla dachów stromych:
 - a) dach jedno- dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 13° – 25° .
- 9) geometria dachu dla dachów płaskich:
 - a) dach jedno- dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 12° .

§ 16. Ustala się stawki procentowe do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującym wymiarze:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL – 0,1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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