

UCHWAŁA NR XXXII/206/17
Rady Gminy Domaniów

z dnia 26 lipca 2017 r.

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 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 2017 r., poz. 1073), 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 2001 r., 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 hałasu;
 - 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

l.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 przepisami odrębnymi;

- 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 prostopadłe do osi; lokalizację pasa przedstawia się na rysunku planu;
- 2) działania inwestycyjne w granicach ustalonego pasa technologicznego muszą być prowadzone w sposób niezagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz niestwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w pasie technologicznym nie dopuszcza się lokalizacji terenów, przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) lokalizacja pozostałej zabudowy oraz zieleni wysokiej w pasie technologicznym musi być zgodna z wymogami przepisów 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 zabudowy o funkcji usługowej.
- 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.

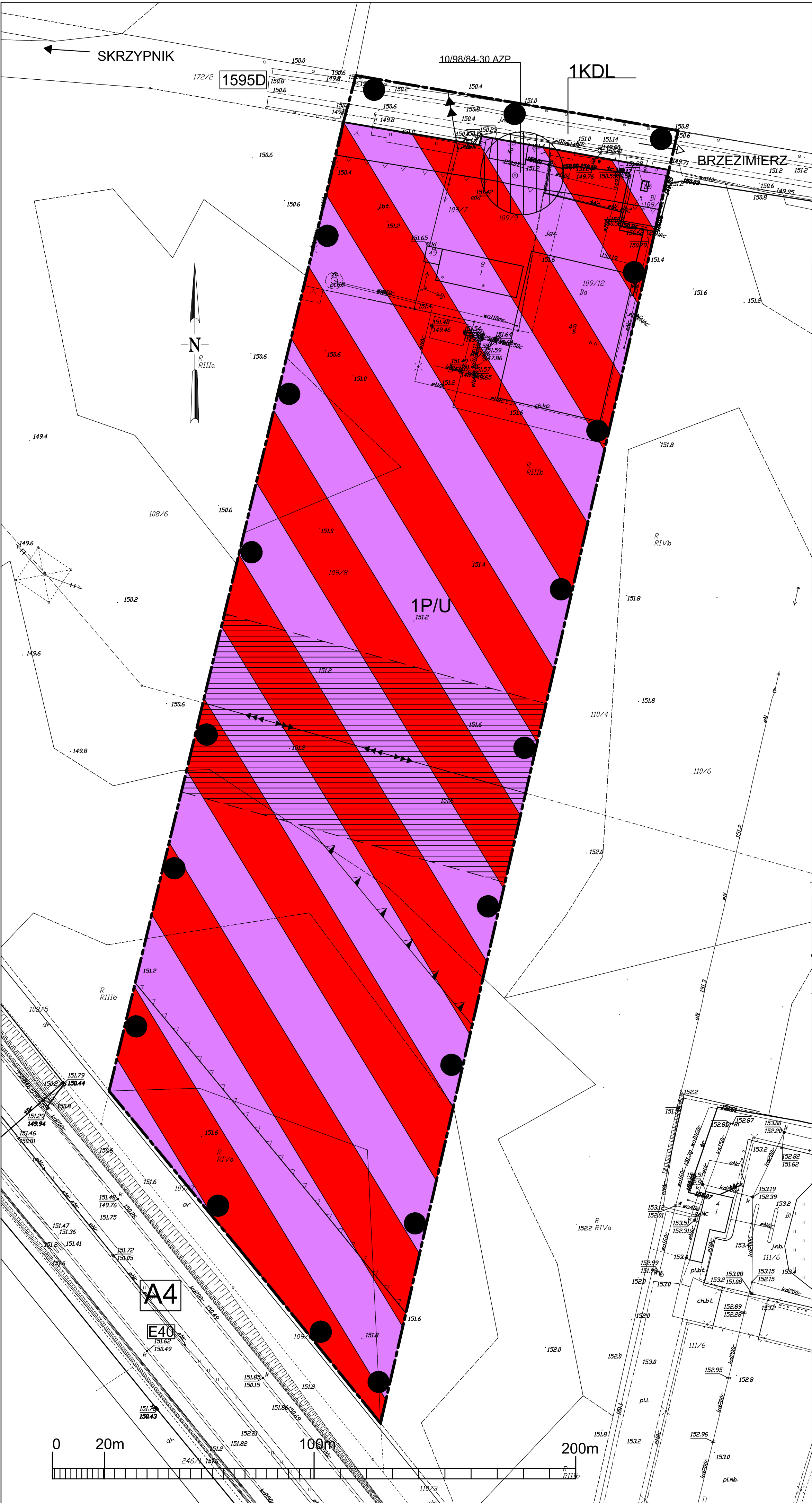
§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:

- 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:

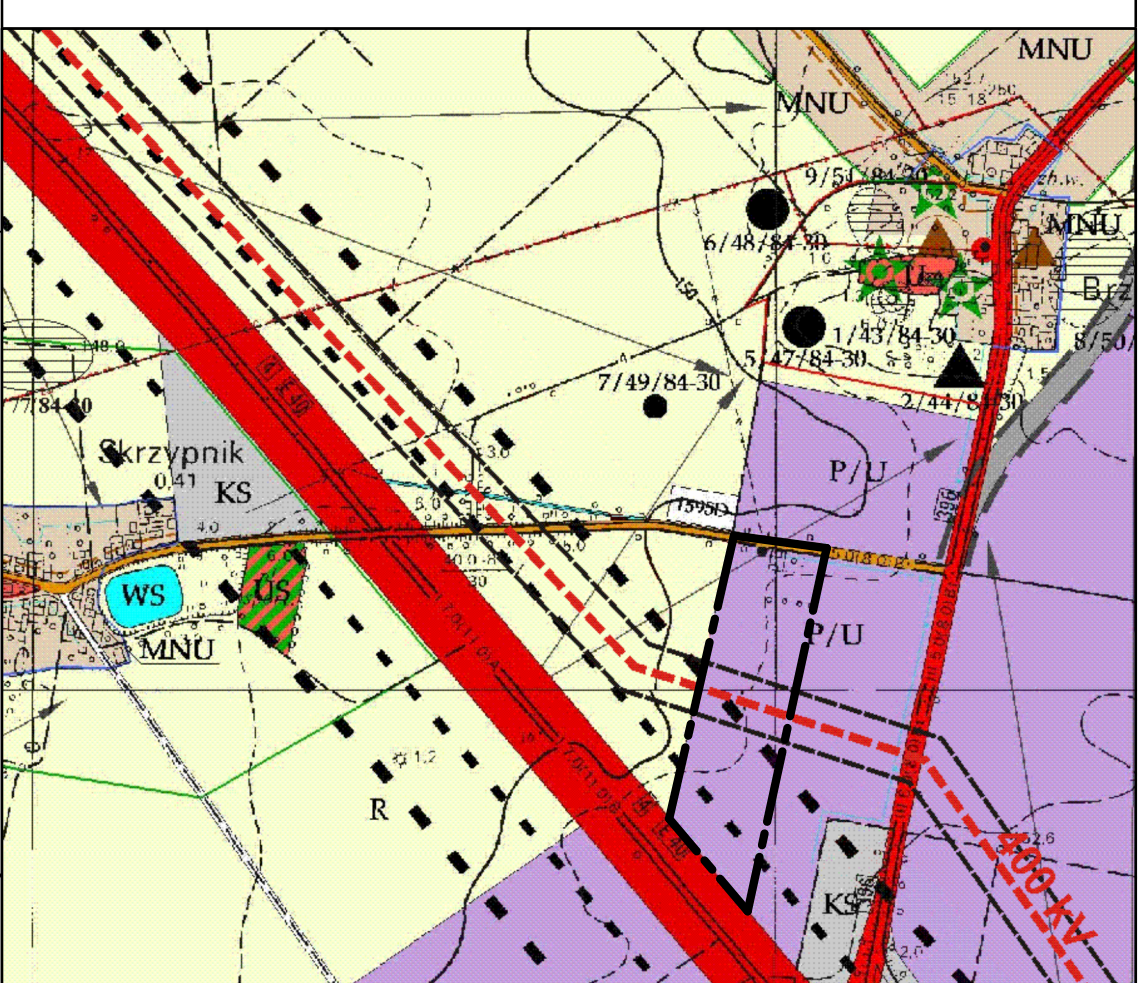
- a) dach jedno- dwu- lub wielospadowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 12°.

- § 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW
Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XXXII/206/17 RADY GMINY DOMANIÓW
Z DNIA 26 LIPCA 2017 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE
EWIDENCYJNYM BRZEMIERZ W GMINIE
DOMANIÓW
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOMANIÓW,
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIX/164/01
RADY GMINY DOMANIÓW Z DNIA 11.09.2001
R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR
XLIII/206/10
Z DNIA 19.05.2010 R., UCHWAŁĄ
NR XLIV/292/14 Z DNIA 15.04.2014 R. ORAZ
UCHWAŁĄ NR V/27/15 Z DNIA 18.03.2015 R.
SKALA 1:10 000

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, KTÓRE OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ OD DROGI A4
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU	
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I MAGAZYNOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ
	KLASY LOKALNEJ
OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM	
	ISTNIEJĄCA NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	NR DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO PÓŁNOCNEJ GRANICY OPRACOWANIA
	AUTOSTRADA
	TRASA EUROPEJSKA WSCHÓD - ZACHÓD

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXII/206/17
Rady Gminy Domaniów
z dnia 26 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz
w gminie Domaniów**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 26.06.2017 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXII/206/17
Rady Gminy Domaniów
z dnia 26 lipca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 1870 z późn. zm.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów nie wprowadzono żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXXII/206/17 Rady Gminy Domaniów z dnia 26 lipca 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów**

Rada Gminy Domaniów podjęła w dniu 23 maja 2013 r. uchwałę Nr XXXII/221/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów ustala następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) teren oznaczony symbolem IP/U
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa oraz usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem IKDL
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się;

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów” uchwalonego uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001 r., 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. „Studium...” dla obszaru ustala kierunek zagospodarowania przestrzennego – strefę aktywności gospodarczej oraz drogę publiczną.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2016 poz. 353 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodził następujące etapy:

- 1) Przystąpienie do sporządzania planu – lipiec 2013 r.
- 2) Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu – marzec 2014 r.
- 3) Uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze - luty 2017 r.
- 4) Ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu – kwiecień 2017 r.
- 5) Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu - 23 maja 2017 r. – 12 czerwca 2017 r.
- 6) Uchwalenie planu – 26 lipca 2017 r.

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie ochroną stanowiska archeologicznego oraz objęcie obszaru strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie terenu przestrzeni publicznej - drogi publicznej klasy lokalnej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenie w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej istniejącej drogi;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie budowy chodników i ścieżek rowerowych w granicach projektowanych dróg dojazdowych.

Obszar objęty planem położony jest poza terenem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenu, przeznaczonego w większości na zabudowę produkcyjną, magazynową i składową oraz usługową jest prawidłowe pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poprzedniej kadencji Rada Gminy Domaniów podjęła uchwałę nr XVIII/107/16 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Domaniów. Projekt planu jest zgodny z wynikami wyżej wymienionej analizy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Lokalizacja inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, powinna spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co będzie skutkować zwiększonymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW
Zdzisław Żygadło
Zdzisław Żygadło