

Projekt

Zatwierdzony

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOMANIÓW**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych
w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Domaniów nr XLVII/303/18 z dnia 12 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna i po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Domaniów nr XXXII/215/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna, zwaną dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 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, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 4) oznaczenia graficzne rysunku planu, o których mowa w § 4;

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) strefa „E” ochrony ekspozycji – główne osie widokowe na zabytkowy zespół sakralny;
- 7) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i której nie może przekroczyć elewacja budynku z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zaplecze parkingowe i garażowe, zbiorniki wodne, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 6. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi z zakresu:
 - a) finanse – pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny - obiekty związane ze sprzedażą detaliczną towarów,
 - d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów,
 - e) obsługa firm i klienta – biura związane z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi takie jak np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - f) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - g) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - h) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - i) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem oraz spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe,

- 2) zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw, składów, magazynów i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 3) zieleń towarzysząca- należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną (łąki, pastwiska) oraz urządzoną taką jak parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- 2) ustala się ochronę ekspozycji panoramy wsi Brzezimierz z autostrady A4 i drogi wojewódzkiej nr 396.
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej, położonych we wsiach Brzezimierz i Goszczyna, równoważny poziom dźwięku wynikający z funkcjonowania zakładów na terenach P/U nie powinien przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w przepisach szczególnych;
- 3) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) Dla terenu 1P/U ustala się strefę "E" ochrony ekspozycji zabytkowego założenia sakralnego, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) główne osie widokowe na zabytkowy zespół sakralny określa rysunek planu,
 - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z zespołem zabytkowym i nie może zakłócać widoku krajobrazu kulturowego wsi,
 - c) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych,
- 2) wyznacza się tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Wskazuje się chronione stanowiska archeologiczne:
 - a) nr AZP 85-30/6/64 (osada kultury łużyckiej i osada średniowieczna),
 - b) nr AZP 84-29/50 (relikty XIII wiecznego dworu/folwarku poprzedzającego powstanie wsi).

- 4) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;
- 2) minimalna szerokość drogi pod komunikację wewnętrzną: 5m;
- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 4) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowego na każdych 10 zatrudnionych dla budynku usługowego typu biura,
 - b) minimum 2 miejsca parkingowe, dla pozostałych usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 50m²,
 - c) następne 1 miejsce parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług innych niż biura,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być 1,5 raza większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) minimum 0,4 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz i nie mniej niż 1 stanowisko na 400m² powierzchni użytkowej, dla zabudowy produkcyjnej (nie wliczając w to powierzchni magazynowych),
 - f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych;
- 6) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym znajdującym się poza granicą opracowania, poprzez drogi wewnętrzne;
- 7) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym należy dostosować do warunków określonych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.
- 8) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) wyklucza się możliwość podłączenia dróg wewnętrznych stanowiących obsługę komunikacyjną terenu 2P/U obręb Goszczyna do drogi wojewódzkiej nr 396 w obszarze oddziaływania węzła "Brzezimierz" tj. skrzyżowania drogi wojewódzkiej z łącznicą węzła autostradowego.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

- 1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację i zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW, za wyjątkiem pionowych elektrowni wiatrowych oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

3) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do cieków wodnych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;

2) dopuszcza się budowę otwartych lub podziemnych zbiorników na wody deszczowe;

3) wymóg utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;

4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się odprowadzanie wód na teren własny i rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, w tym zbiorników gazu.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń lub sieci ciepłowniczej.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnia działek minimum 2000 m²;

2) szerokość frontu działek - minimum 25 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;

4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Wyznacza się teren **zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1P/U, 2P/U dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - a) 20m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 396,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1595,
 - c) 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – dz. nr 174,
 - d) 10m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 111600,
 - e) 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej dz. nr 141;
 - 2) ustala się wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, gatunkami drzew osiągającymi wysokość do 8m;
 - 1) ustala się wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg publicznych,
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych i wysypisk śmieci.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:
 - a) dla terenu 1P/U - 12 m;
 - b) dla terenu 2P/U - 45m;
 - 2) wysokość zabudowy, dla obiektów nie będących budynkami nie może przekraczać 20m dla terenu 1P/U i 45m dla terenu 2P/U;
 - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 4) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.
 - 5) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych o błyszczących powierzchniach,
 - 6) dla dachów stromych ustala się jednolite pokrycie dachów dla wszystkich budynków w obrębie działki.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 80%;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 10%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,6;
 - 4) minimalną szerokość działki ustala się na 25 m;
 - 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m².

§ 15. 1. Wyznacza się tereny drogi klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KDG, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

Uzasadnienie

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Domaniów nr XLVII/303/18 z dnia 12 października 2018 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu. Zmiana planu uaktualnia zapisy do obowiązujących norm i przepisów prawa, zwiększa powierzchnię zabudowy, podnosi wysokość zabudowy, zmniejsza powierzchnię biologicznie czynną i dopuszcza stosowanie dachów płaskich.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów”, przyjętego przez Radę Gminy Domaniów uchwałą nr XXXII/215/21 z dnia 30 czerwca 2021 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny zainwestowane, w większości usługowo - produkcyjne.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłyną wnioski od właścicieli terenu;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 13) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Domaniów nr XVIII/107/16 31 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów”, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Domaniów

z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Domaniów

z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 ze zm.) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
- 5) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240 ze zmianami).