

UCHWAŁA Nr/...../2022
RADY GMINY DOMANIÓW
z dnia 2022 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
w miejscowości Pełczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) w związku z uchwałą Radę Gminy Domaniów Nr XXXII/218/2021 z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Pełczyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów uchwalonego przez Radę Gminy Domaniów Nr V/27/15 z dnia 18 marca 2015r, Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pełczyce, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkowania – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,

- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§3.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) produkcja – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, elektrowni fotowoltaicznych - produkcji energii ze źródeł odnawialnych o

mocy poniżej 500kW z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;

- 3) zabudowa usługowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
- a) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
 - b) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: 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,
 - c) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - d) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²,
 - e) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - f) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - h) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod usługi sportowe i rekreacyjne,
 - i) transport – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw,
 - j) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - k) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - l) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,

- l) przeróbki odpadów i kopalin – tereny przeznaczone pod lokalizację zakładów obróbki kamienia w tym budowlanego, usługi recyklingu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) dla inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, działania podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 50m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

§10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy poniżej 500kW z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowi;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§13.1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług sportu i rekreacji, transportu, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi pojazdów samochodowych, składowania i magazynowania, usług logistycznych, przeróbki odpadów i kopalin;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń izolacyjna parkingi i miejsca postojowe, uzbrojenie terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w odległości: 10m od północno-zachodniej granicy terenu , zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokości budynków: nie może przekraczać 30m,
 - 3) wysokości budowli:

- a) wiat – nie może przekraczać 30m,
- b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż $\frac{1}{3}$ wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,

c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie - nie może przekraczać 60m:

4) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 4,5.

4. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, pkt. 2, lit. b – 10 m.

5. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) określa się, minimalne powierzchnie, dla nowowydzielanych działek budowlanych - $2500m^2$, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla produkcji oraz usług z zakresu transportu – 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
- b) dla usług handlu powyżej $100m^2$ powierzchni sprzedaży w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej $100m^2$ powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde $100m^2$ powierzchni sprzedaży,
- c) dla pozostałych usług, w tym usług handlu do $100m^2$ powierzchni sprzedaży:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. do $20m^2$,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na pow. powyżej $20m^2$ do $50m^2$,
 - na każde następne rozpoczęte $50m^2$ powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania, z zaokrągleniem w górę;

2) dla samochodów ciężarowych:

- a) dla usług z zakresu handlu hurtowego oraz transportu:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do $1000m^2$,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte $1000m^2$ powierzchni całkowitej,

- b) dla usług z zakresu handlu detalicznego, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych oraz produkcji:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla usług lub produkcji prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,
 - c) do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 1 i 2, należy odpowiednio sumować.
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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.