

Uchwała Nr2024
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Woskowice Górne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Domaszowice uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Woskowice Górne, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaszowice, uchwalonego uchwałą Nr XXXI.246.2022 Rady Gminy Domaszowice z dnia 28 stycznia 2022 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, składająca się z 5 części zwana dalej „rysunkiem planu” - załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaszowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaszowice 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 - załącznik nr 3;
 - 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) całkowitej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, wiaty, budowli rolniczej, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne;

- 10) sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy rozumianej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
- 4) tereny usług, oznaczone symbolami 1U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) tereny produkcji lub usług, oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U;
- 7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 10) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 11) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);
- 2) ustala się:
 - a) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu,
 - b) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy,
 - d) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - e) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
 - f) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne,
 - g) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w lit. e) i f), dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- b) lokalizację dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) realizację zabudowy na działkach budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w uchwale,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych;
- 4) zakazuje się:
- a) realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

§ 5. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową,
 - c) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) nakazuje się:
- a) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów i dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji,
 - d) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie, na terenie MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zachowanie, na terenach MW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zachowanie, na terenach MN-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - i) zachowanie istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń,
 - j) zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
- a) wykorzystanie mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) usuwanie nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) stosowanie odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem występuje układ urbanistyczny, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B” w granicach określonych na rysunku planu,
- 2) dla terenów położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
 - a) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego,
 - b) obowiązek zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego w tym: ścian frontowych budynków oraz ciągów i skupisk zieleni,
 - c) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) stosowanie tradycyjnej i regionalnej formy zabudowy i rozwiązań materiałowych,
 - e) obowiązek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) nakazuje się lokalizację na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach gospodarczo-garażowych,
- 2) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - e) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
 - f) geometrię dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°,
 - g) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
 - h) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
 - i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - k) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - l) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 500,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi;
- 3) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW:
- 1) nakazuje się lokalizację na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach gospodarczo-garażowych;
 - 2) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,9,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki,
 - e) dachy dowolne,
 - f) w przypadku zastosowania dachów pochyłych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni zabudowy budynku,
 - g) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0 m w przypadku dachów pochyłych oraz 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - h) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - j) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków,
 - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 400,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U:
- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach gospodarczo-garażowych,

- b) lokalizację jednego stanowiska postojowego na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 2) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - c) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 1,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - g) geometrię dachów – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie,
 - h) dowolne usytuowanie kalenic,
 - i) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - nie więcej niż 10,0 m dla budynków o dachach pochyłych,
 - nie więcej niż 7,0 m dla budynków o dachach płaskich,
 - j) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - nie więcej niż 5,0 m dla budynków o dachach pochyłych,
 - nie więcej niż 4,0 m dla budynków o dachach płaskich,
 - k) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - l) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża, dojazdu i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²,
 - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U:
- 1) nakazuje się:
- a) realizację 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej netto budynku usługowego,
 - b) realizację 1 miejsca postojowego na każdych 5 zatrudnionych;
- 2) ustala się:
- a) na terenie 1U lokalizację zabudowy usługowej w postaci świetlicy wiejskiej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,

- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - e) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu,
 - f) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°,
 - g) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
 - h) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m²,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,
 - j) wysokość budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m,
 - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) na terenie 1U lokalizację: placów zabaw, boisk, bieżni, kortów, innych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także miejsc do postoju rowerów, w formie stojaków lub wiat rowerowych,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,1,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
 - e) dachy płaskie,
 - f) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
 - g) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m²,
 - h) wysokość obiektów budowlanych i budowli towarzyszących oraz wiat:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-U, 2P-U:
- 1) nakazuje się:
- a) realizację 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej netto budynków przemysłowych lub usługowych,
 - b) realizację 1 miejsca postojowego na każdych 5 zatrudnionych;
- 2) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy przemysłowej lub usługowej oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do realizacji tych usług,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0,

- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - e) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu,
 - f) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu do 60°,
 - g) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
 - h) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 100,0 m²,
 - i) wysokość budynków:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 11,0 m,
 - j) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m,
 - k) wysokość budowli – nie więcej niż 12,0 m,
 - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RN:
- 1) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 99% powierzchni terenu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków, wiat i budowli rolniczych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojsć i dojazdów do pól,
 - b) urządzeń melioracyjnych,
 - c) zieleni naturalnej i urządzonej,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.
8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem L:
- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3),
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu;
 - b) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych bez zmiany przeznaczenia terenu;
 - c) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych bez zmiany przeznaczenia terenu;
 - d) podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:
- 1) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów.

10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE ustala się:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej;
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%;
 - 4) wysokość obiektu budowlanego – nie większą niż 4,0 m.
11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
- 1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR:
- 1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych;
 - 2) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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, nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° – 120°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych i kontrolowanych od sieci elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej i wodociągowej;
- 3) zachowanie pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) dla dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie których:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, takich jak budynki mieszkalne, budynki użyteczności publicznej,
 - b) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną,
 - c) zabudowę realizować należy z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - d) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii elektroenergetycznej,
- 4) nakaz zachowania ciągłości sieci drenarskiej z możliwością zastosowania rozwiązań zamiennych, takich jak zbiorniki retencyjne, retencyjno-rozsączające i inne, w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony symbolem KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR,
 - c) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony symbolem KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR,
 - c) tereny komunikacji drogowej znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci kanalizacyjnej docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) z powierzchni utwardzonych wykorzystywanych na cele komunikacji poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 11) dopuszczenie zastosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) zasilanie w paliwa gazowe z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 13) dopuszczenie realizacji zbiornikowych instalacji na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Domaszowice uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały2024

Rady Gminy Domaszowice
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Woskowice Górne

Rada Gminy Domaszowice w dniu 28 kwietnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XLV.339.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Woskowice Górne, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Domaszowice o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia r. Obwieszczenie Wójta Gminy Domaszowice nr2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dniu r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Domaszowice, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia r. nr2023 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz wniosków od osób fizycznych. Wójt Gminy Domaszowice podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia r. nr2023 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach odr. dor. Termin składania uwag został wyznaczony na dzieńr. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu r. w siedzibie Urzędu Gminy Domaszowice. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przedłożony Komisji Rady Gminy Domaszowice do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób

zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza tereny zabudowy Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci drogowej dróg publicznych.

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; Obszar opracowania planu, położony jest w odległości około km od stacji kolejowej i około km od stacji kolejowej W granicach obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowane są przystanki autobusowe obsługiwane przez linię podmiejską oraz prywatnych przewoźników.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny stanowi istniejąca sieć drogowa dróg publicznych i komunikacji wewnętrznej o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

Rada Gminy Domaszowice podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Domaszowice. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazuje na potrzebę przystąpienia do sporządzania nowych planów miejscowych w granicach poszczególnych obrębów ewidencyjnych, z możliwością sporządzania planów miejscowych dla wybranych „punktowych” rejonów gminy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.