

Uchwała Nr .....2024  
Rady Gminy Domaszowice  
z dnia ..... 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Domaszowice

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 Domaszowice, 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 7 części zwana dalej „załącznik graficzny” - załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7;
  - 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 załączniku graficznym.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) całkowitej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 5) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 6) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku (w części nadziemnej i podziemnej), 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;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi;
- 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.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 5) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 6) teren usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UE-US;
- 7) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;
- 8) tereny produkcji, oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P;
- 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1RN, 2RN;
- 10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren produkcji energii, oznaczony symbolem RN-PE;
- 11) teren cmentarza, oznaczony symbolem C;
- 12) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN;
- 13) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 15) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO;
- 16) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR;
- 17) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 18) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR;
- 19) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);
- 2) ustala się:
  - a) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, nie dotyczy obiektów zabytkowych objętych ochroną,
  - 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, nie dotyczy obiektów zabytkowych objętych ochroną,

- 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 nowo wydzielanych działek pod dojścia, dojazdy, 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, nie dotyczy obiektów zabytkowych objętych ochroną,
  - f) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne, nie dotyczy obiektów zabytkowych objętych ochroną,
  - g) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w lit. e) i f), dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków, nie dotyczy obiektów zabytkowych objętych ochroną;
- 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 dojsć, 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) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
  - b) 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem,
  - b) przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową,
  - c) odprowadzania ścieków 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 dojsć 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 dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - na terenach MN wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - na terenach MW wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- na terenach MN-U, MW-U wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - na terenach 2U, UE-US wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
  - g) 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,
  - h) 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) obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe:
  - a) magazyn i piekarnię w Domaszowicach, ul. Główna 22a,
  - b) spichlerz przy piekarni w Domaszowicach, ul. Główna 16,
  - c) rządcówka w zespole folwarcznym w Zalesie 47 A,B;
- 2) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków:
  - a) st. nr 12 - ślady osadnictwa kult. przeworskiej i pradziejowe,
  - b) st. nr 15 - osada wielokulturowa,
  - c) st. nr 17 - osada kult. łużyckiej, ślady osadnictwa kult. pomorskiej oraz wczesno i późnośredniowieczne;
- 4) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, przy pracach ziemnych należy stosować przepisy odrębne związane z ochroną zabytków, przy czym w obrębie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 5) ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” wokół stanowiska archeologicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym, w obrębie którego obowiązuje prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 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 załączniku graficznym symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) nakazuje się lokalizację na działce budowlanej co najmniej 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych,
- 2) ustala się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,4 powierzchni działki,
  - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,4 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) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6,0 m,
  - i) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - j) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 500,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) lokalizację kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych,
  - d) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW:
  - 1) nakazuje się lokalizację na działce budowlanej co najmniej 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynkach gospodarczo-garażowych;
  - 2) ustala się:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,3 powierzchni działki,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,25 powierzchni działki,
    - e) dachy:
      - na terenach 1MW, 6MW dachy dowolne, w przypadku zastosowania dachów pochyłych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem tiret 3,
      - na terenach 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 7MW dachy płaskie,

- dla obiektów zabytkowych wyłącznie spadziste o kącie nachylenia od 35° do 45°,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0 m w przypadku dachów pochyłych oraz 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie więcej niż 6,0 m,
  - g) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - h) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych,
  - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na załączniku graficznym 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U:
- 1) nakazuje się:
- a) lokalizację na działce budowlanej co najmniej 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych,
  - b) lokalizację jednego miejsca do parkowania na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 2) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 1,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,4 powierzchni działki,
  - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,4 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) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: nie więcej niż 10,0 m dla budynków o dachach pochyłych lub nie więcej niż 7,0 m dla budynków o dachach płaskich,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie więcej niż 5,0 m dla budynków o dachach pochyłych lub nie więcej niż 4,0 m dla budynków o dachach płaskich,
  - j) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- k) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
  - c) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>,
  - d) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - e) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem MW-U:
- 1) nakazuje się:
- a) lokalizację na działce budowlanej co najmniej 1,5 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych,
  - b) lokalizację jednego miejsca do parkowania na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych,
  - c) realizację 1 miejsca do parkowania na każdych 5 zatrudnionych;
- 2) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących,
  - b) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 1,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,1,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,7 powierzchni działki,
  - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,2 powierzchni działki,
  - g) geometrię dachów – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie, z wyłączeniem obiektu zabytkowego dla którego ustala się wyłącznie dach spadzisty o kącie nachylenia od 35° do 45°,
  - h) dowolne usytuowanie kalenic,
  - i) maksymalną wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: nie więcej niż 16,0 m dla budynków o dachach pochyłych lub nie więcej niż 12,0 m dla budynków o dachach płaskich,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie więcej niż 5,0 m dla budynków o dachach pochyłych lub nie więcej niż 4,0 m dla budynków o dachach płaskich,
  - j) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

- k) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu, dojazdu i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,
  - b) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 100,0 m<sup>2</sup>,
  - c) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1U, 2U:
- 1) nakazuje się:
- a) realizację 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto budynku usługowego,
  - b) realizację 1 miejsca do parkowania na każdych 5 zatrudnionych;
- 2) ustala się:
- a) na terenie 1U lokalizację zabudowy handlowej,
  - b) na terenie 2U lokalizację przedszkola, placu zabaw, obiektów rekreacyjnych,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,3 powierzchni działki,
  - e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,4 powierzchni działki,
  - f) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu,
  - g) dachy płaskie,
  - h) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
  - i) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków usługowych – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 10,0 m,
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
  - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu, dojazdu i parkingi;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację innej zabudowy usługowej,
  - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
  - c) lokalizację: placów zabaw, boisk, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych,
  - d) lokalizację zieleni urządzonej,
  - e) lokalizację miejsc do postoju rowerów, w formie stojaków lub wiat rowerowych,
  - f) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem UE-US:
- 1) nakazuje się:
    - a) realizację 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto budynku usługowego,
    - b) realizację 1 miejsca do parkowania na każdych 5 zatrudnionych;
  - 2) ustala się:
    - a) lokalizację szkoły, obiektów sportowych i rekreacyjnych,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,4 powierzchni działki,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,4 powierzchni działki,
    - e) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu,
    - f) dachy płaskie,
    - g) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
    - h) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
      - dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,0 m,
      - budynków gospodarczo-garażowych i wiat – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
    - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) lokalizację kondygnacji podziemnej,
    - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
    - c) lokalizację: placów zabaw, boisk, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych,
    - d) lokalizację zieleni urządzonej,
    - e) lokalizację miejsc do postoju rowerów, w formie stojaków lub wiat rowerowych,
    - f) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem UR:
- 1) ustala się:
    - a) zachowanie istniejącego budynku kaplicy,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,2,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,2 powierzchni działki,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,5 powierzchni działki,
    - e) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 65°,
    - f) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat,
    - g) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>,
    - h) maksymalną wysokość:
      - budynku kaplicy: nie więcej niż 10,0m,
      - wiat: nie więcej niż 6,0 m,
    - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) miejsc do parkowania,
    - b) wiat,

- c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1P, 2P, 3P:
- 1) nakazuje się:
    - a) realizację 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto budynków przemysłowych, przemysłowo-usługowych lub usługowych,
    - b) realizację 1 miejsca do parkowania na każdym 5 zatrudnionych;
  - 2) ustala się:
    - a) lokalizację zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej lub usługowej oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do produkcji lub realizacji usług,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,6,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,8 powierzchni działki,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,1 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 m<sup>2</sup>,
    - i) maksymalną wysokość zabudowy:
      - budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m,
      - budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m,
    - j) maksymalną wysokość budowli – nie więcej niż 25,0 m,
    - k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi;
  - 6) dopuszcza się:
    - a) lokalizacje baz, składów, magazynów,
    - b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych,
    - c) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem RN-PE:
- 1) ustala się:
    - a) rolniczy sposób zagospodarowania,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,8 powierzchni działki,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0,2 powierzchni działki,
    - e) maksymalną wysokość urządzeń i instalacji – nie więcej niż 4,0 m,
    - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków, wiat i budowli rolniczych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) urządzeń związanych z produkcją energii pozyskiwanej z energii słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW,

- b) dojeżdż i dojazdów do pól,
  - c) urządzeń melioracyjnych,
  - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1RN, 2RN:
- 4) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 0,99 powierzchni terenu;
  - 6) zakazuje się lokalizacji budynków, wiat i budowli rolniczych;
  - 7) dopuszcza się lokalizację:
    - e) dojeżdż i dojazdów do pól,
    - f) urządzeń melioracyjnych,
    - g) zieleni naturalnej i urządzonej,
    - h) 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 załączniku graficznym symbolem ZN:
- 1) ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dojeżdż i dojazdów, w tym dojazdów do użytków rolnych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
    - d) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych bez zmiany przeznaczenia terenu,
    - e) dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych bez zmiany przeznaczenia terenu.
9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem C:
- 1) ustala się:
    - a) zachowanie istniejącego cmentarza,
    - b) lokalizację grobów ziemnych i murowanych, domu pogrzebowego, kostnicy, kolumbarium, pomników,
    - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1,
    - e) całkowitą powierzchnię zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki,
    - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
    - g) wysokość domu pogrzebowego, kostnicy, pomnika oraz kolumbarium – maksymalnie 8,0 m,
    - h) dla domu pogrzebowego, kostnicy – dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - i) dla pozostałych obiektów budowlanych – dowolną geometrie dachów, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.
10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem L:
- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3),
    - b) lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 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.
11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem WS:
  - 1) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych oraz częściowego skanalizowania rowów.
12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem KO ustala się:
  - 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) 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 załączniku graficznym oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) powierzchnie zadaszenia wiaty nie większą niż 100,0 m<sup>2</sup>;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 0,7 powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0,1;
  - 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
  - 10) dachy płaskie.
13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1KDR, 2KDR:
  - 1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
  - 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 załącznikiem graficznym;
  - 4) dopuszcza się:
    - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
    - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:
  - 1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
  - 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 załącznikiem graficznym;
  - 4) dopuszcza się:
    - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
    - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR:
- 1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
  - 2) ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - 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.
16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem KP:
- 1) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
  - 2) ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - 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) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko-Turawskie, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, wyznaczone w odległościach 50 m od cmentarza oraz 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych i kontrolowanych od sieci elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej i wodociągowej;
- 5) zachowanie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii) oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), 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) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
  - d) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zabudowę realizować należy z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii elektroenergetycznej,
- 6) w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW, obowiązuje montaż instalacji fotowoltaicznych w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi;
- 7) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, której granice przebiegają w odległości 20,0 m od terenów kolejowych, w obrębie której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w sposobie ich zagospodarowania, w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym;
- 8) w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje stosowanie antyrefleksyjnych paneli fotowoltaicznych oraz lokalizowanie paneli w sposób eliminujący możliwość negatywnego oddziaływania na bezpieczeństwo ruchu kolejowego;
- 9) 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;
- 10) 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) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,

- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR,
- c) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:
  - a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR,
  - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP,
  - d) 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, w granicach własnych działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni utwardzonych wykorzystywanych na cele komunikacji poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 10) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 12) dopuszczenie zastosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasilanie w paliwa gazowe z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 14) dopuszczenie realizacji zbiornikowych instalacji na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 16) 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 Uchwały .....2024  
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 nr .....2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane dnia ..... 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. nr .....2023 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. nr .....2023 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .....r. do .....r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień .....r. 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 miejsc do parkowania 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 o 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.