

UCHWAŁA NR IV.20.2024
RADY GMINY DOMASZOWICE

z dnia 25 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie
geodezyjnym Polkowskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 609, ze zm.) oraz 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.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Domaszowice Nr XLV.338.2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. Rada Gminy Domaszowice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Polkowskie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaszowice, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Domaszowice Nr XXXI.246.2022 z dnia 28 stycznia 2022 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, sporządzony w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaszowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku (w części nadziemnej i podziemnej), wiaty, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym i oznaczonych symbolem:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **UK-US** – teren usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;
- 3) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- b) budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację na terenie UK/-US tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- d) wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w § 8 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości,
- e) zabudowę mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie planu,
- f) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
- g) lokalizację urządzeń budowlanych;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych i festynów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykonania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” w granicach określonych na załączniku graficznym,

2) dla terenów położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B”:

- 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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi, wiatami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
 - b) budynków pomocniczych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 55,0 m² każdy;
- 3) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych szczytowo w stosunku do drogi,
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) pomocniczego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki do 0,3;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 9) dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci, z kątem nachylenia połaci dachowych od 30 do 45, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 10) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub materiału dachówko podobnego;
- 11) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej;
- 12) dopuszczalną kolorystykę:
 - a) elewacji budynków: tynki naturalnej barwy – białe lub pastelowe,
 - b) dachów: dachy strome w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorach grafitowych;
- 13) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **UK-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod lokalizację budynku świetlicy wiejskiej, krytymi i terenowymi urządzeniami do uprawiania sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi, wiatami oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) lokalizację obiektów przeznaczonych na cele edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: budynków kultury, oświaty, nauki;

- 3) dopuszczenie lokalizacji: placów zabaw, boisk, bieżni, kortów, innych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także miejsc do postoju rowerów, w formie stojaków lub wiat rowerowych;
- 4) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) wysokość:
 - a) budynku świetlicy wiejskiej: nie większą niż 11,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych: jedna kondygnacja nadziemna oraz w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromeo dwuspadowego – nie więcej niż 5,5 m,
 - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych: nie większą niż 10,0 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki do 0,3;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 9) dachy:
 - a) dla budynku świetlicy wiejskiej i budynków pomocniczych dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci, z kątem nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 lub płaskie;
 - b) dowolny kształt dachu dla przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 10) dopuszczalną kolorystykę:
 - a) elewacji budynków: tynki naturalnej barwy – białe lub pastelowe,
 - b) dachów: dachy strome w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorach grafitowych;
- 11) na powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej obowiązek wprowadzenia nasadzeń zieleni;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku świetlicy wiejskiej, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren gruntów ornych, łąk i pastwisk;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) powierzchnię działki: zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) szerokość frontów działek:
 - a) dla terenu UK-US minimum 15,0 m,
 - b) dla terenu MN minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70 do 110;
- 4) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) wyznacza się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nie mniejszy niż dla linii średniego napięcia 15 kV – 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, w których:

- a) zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku skablowania lub likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać pas technologiczny i obostrzenia z nim związane, o których mowa w pkt 1.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogę publiczną znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- b) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
- f) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- i) zaopatrzenie w ciepło – zasilanie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi
- j) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- k) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Joanna Barszcz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV.20.2024
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 25 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaszowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Polkowskie.

Na podstawie 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, rozstrzyga co następuje:

w związku z brakiem uwag do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Polkowskie.

Na podstawie 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 rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

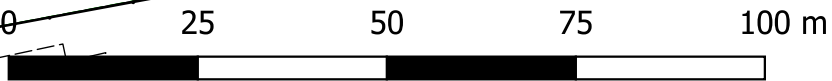
- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Polkowskie

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV.20.2024 Rady Gminy Domaszowice z dnia 25.06.2024 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego poz. z dnia

SKALA 1 : 1 000

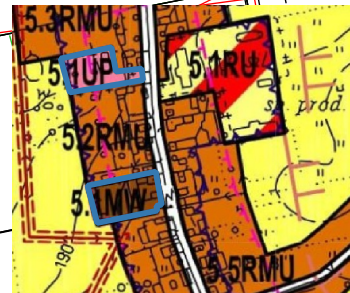


Wykorzystany podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, który pozyskano ze Starostwa Powiatowego w Namysłowie. Układ współrzędnych: 2000_18

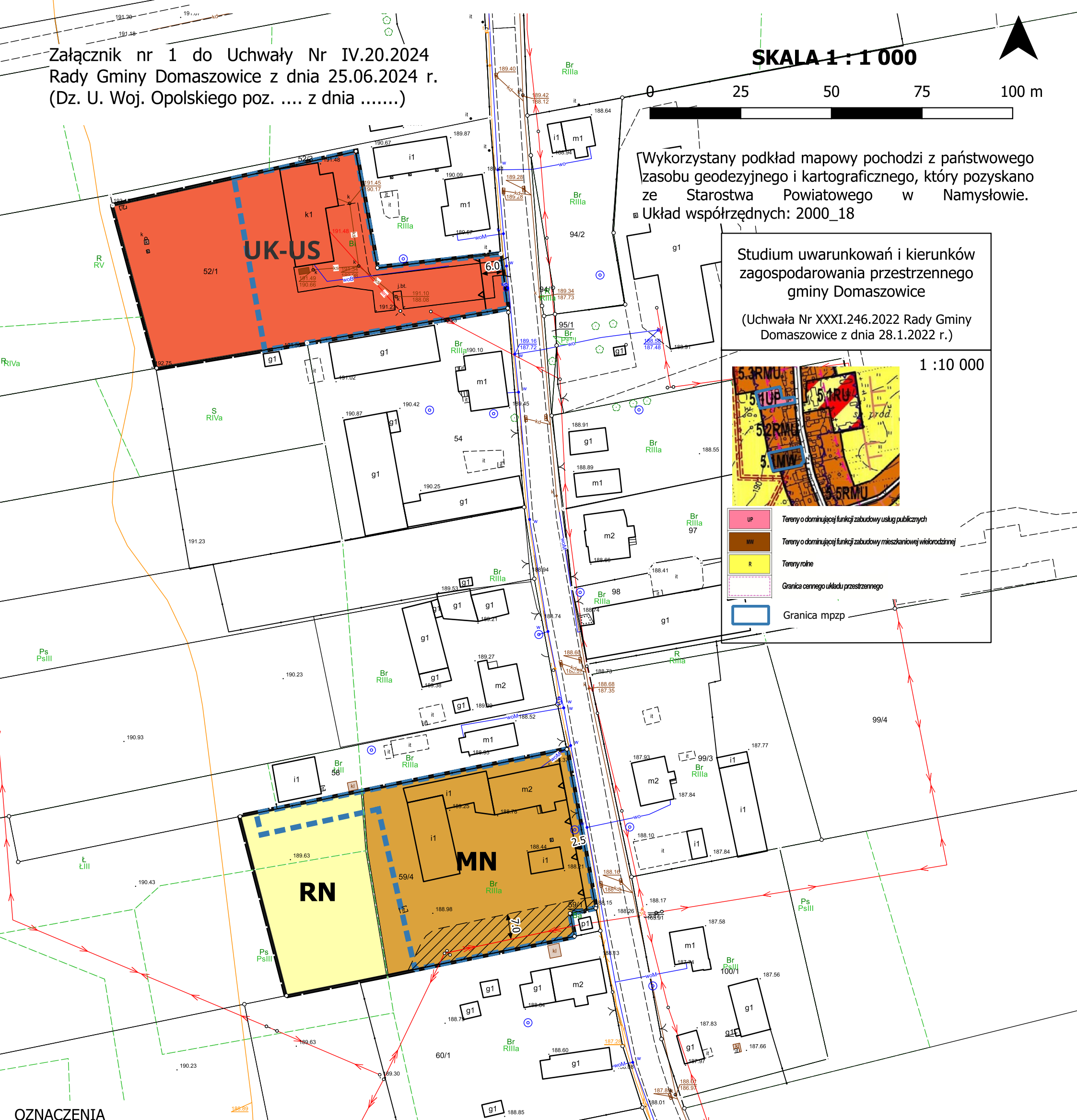
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaszowice

(Uchwała Nr XXXI.246.2022 Rady Gminy Domaszowice z dnia 28.1.2022 r.)

1 : 10 000



- UP Tereny o dominującej funkcji zabudowy usług publicznych
- MW Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- R Tereny rolne
- Granica cennego układu przestrzennego
- Granica mpzp



OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- wymiarowanie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV.20.2024

Rady Gminy Domaszowice

z dnia 25 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę