



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 października 2014 r.

Poz. 4244

UCHWAŁA NR XLVIII/320/14 RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą nr VIII/48/11 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów, uchwałą nr XVIII/103/12 Rady Gminy Domaniów z dnia 23 lutego 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów (Uchwała Nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r. ze zm.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów, o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°, posiadający dwie wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku;

- 5) niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek, na której powinna być usytuowana jego ściana frontowa (znajdująca się od strony frontu działki), przy czym obowiązek ten dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych lub usługowych, położonych w odległości mniejszej niż 20 m od tej linii;
- 7) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy lub informacyjny, nie stanowiący informacji publicznej, którego powierzchnia przekracza 2 m² lub którego co najmniej jeden z wymiarów przekracza 2 m;
- 8) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej B, równoznaczna z obszarem historycznego układu przestrzennego wsi, ujętym w ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej OW, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 8) symbol identyfikujący teren;
- 9) zabytek archeologiczny.

§ 4. Wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami 1US, 1ZP należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych planem;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 20%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się obiekty chronione ustaleniami planu, przedstawione na rysunku planu:
 - a) budynki;
- 2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, są charakterystyczne cechy historyczne oraz usytuowanie;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) nakaz zachowania cech historycznych, w tym gabarytów, geometrii dachu oraz proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, elementów wykończenia elewacji oraz detali architektonicznych, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu,
 - c) nakaz zachowania usytuowania, zgodnie z historycznym obrysem obiektu,
 - d) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych obiektów, a także polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, z zastosowaniem materiałów i wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym, z zastrzeżeniem lit. a, b, c;
- 4) określa się strefę ochrony konserwatorskiej B, o granicach przedstawionych na rysunku planu, zwaną dalej strefą B;
- 5) przedmiotem ochrony w strefie B jest historyczny układ przestrzenny oraz zabudowa historyczna;
- 6) w strefie B ustala się:
 - a) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, historycznych kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytów zabudowy,
 - b) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy budowie lub przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych,
 - c) nakaz budowy ogrodzeń o cechach ogrodzeń historycznych, w tym z użyciem drewna, wyrobów ceramicznych, wyrobów metalowych, wyrobów stalowych oraz które posiadają co najmniej 30% powierzchni, liczonej po obrysie w rzucie pionowym, przeznaczonej na prześwity,
 - d) zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 7) strefa B jest równoznaczna z obszarem historycznego układu przestrzennego wsi, ujętym w ewidencji zabytków;
- 8) określa się zabytki archeologiczne chronione ustaleniami planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej OW, przedstawione na rysunku planu;
- 9) zabytki archeologiczne oraz strefę OW, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, na których te zabytki się znajdują;
- 10) w strefie OW oraz w granicach zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w strefie B obowiązują działania rewaloryzacyjne;
- 12) na obszarze objętym planem obowiązuje:

- a) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- c) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych oraz reklam wolno stojących.

§ 8. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) symbol 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,3,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
- f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- g) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
- h) geometria i pokrycie dachu:
 - budynek mieszkalny: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym,
 - inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglonym,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m²,
- j) kolorystyka ścian (odcień): biały, beżowy, szary, ceglany;

2) symbol 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne: 9 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
- f) gabaryty obiektów:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - budynek mieszkalny: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym,
 - inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglonym,
- g) geometria i pokrycie dachu:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²,
- i) kolorystyka ścian:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
- inne (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty;

3) symbol 1MNU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- za zabudowę usługową uznaje się budynki kultury, nauki i oświaty, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,

h) geometria i pokrycie dachu:

- budynek mieszkalny, budynek usługowy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
- inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglastym,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²,

j) kolorystyka ścian (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty;

4) symbol 2MNU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- za zabudowę usługową uznaje się budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,

h) geometria i pokrycie dachu:

- budynek mieszkalny, budynek usługowy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
- inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglastym,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²,

j) kolorystyka ścian (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty;

5) symbol 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- za zabudowę usługową uznaje się budynki kultury, nauki i oświaty, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii, warsztaty rzemieślnicze,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
- inne: 9 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
- inne: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,

h) geometria i pokrycie dachu:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
- budynek mieszkalny, budynek usługowy: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym,
- inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglastym,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m²,

j) kolorystyka ścian:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
- inne (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty;

6) symbol 8MNU:

a) przeznaczenie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- za zabudowę usługową uznaje się budynki kultury, nauki i oświaty, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii, warsztaty rzemieślnicze,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

- inne: 9 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie i 1 na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu usługowego (lecz nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy), urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) gabaryty obiektów:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

- inne: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,

g) geometria i pokrycie dachu:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

- inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglasytym,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m²,

i) kolorystyka ścian:

- budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

- inne (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasyt;

7) symbol 1U:

a) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki kultury, nauki i oświaty, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji publicznej, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,

h) geometria i pokrycie dachu: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglasytym,

i) kolorystyka ścian (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasyt;

8) symbol 2U:

a) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, rozumianej jako budynki kultury, nauki i oświaty, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, budynki administracji publicznej, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii,

b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 2, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów: obowiązuje zachowanie cech historycznych,

h) geometria i pokrycie dachu: stromy obowiązuje zachowanie cech historycznych,

i) kolorystyka ścian: obowiązuje zachowanie cech historycznych;

9) symbol 1US:

- a) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji, rozumiany jako obiekty i budynki sportu i rekreacji, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, gastronomii,
- b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,3,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 10, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
- f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- g) gabaryty obiektów: określone poprzez wyżej wymienione zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- h) geometria dachu: każdy typ dachu,
- i) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni,
 - obowiązuje zakaz instalowania reklam wielkoformatowych;

10) symbol 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM:

- a) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej,
- b) intensywność zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): minimalna 0,1, maksymalna 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - budynki mieszkalne: 9 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: 10 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 mieszkanie, urządzone w budynku lub usytuowane na działce budowlanej,
- f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- g) gabaryty obiektów:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
- h) geometria i pokrycie dachu:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - budynek mieszkalny: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym,
 - inne: stromy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglonym oraz blacha dachówkopodobna o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm w kolorze matowym ceglonym,
- i) kolorystyka ścian:
 - budynek chroniony ustaleniami planu: obowiązuje zachowanie cech historycznych,
 - inne (odcień): biały, beżowy, szary, ceglany;

11) symbol 1ZP:

a) przeznaczenie:

- zieleń urządzonej,
- urządzenia wodne,
- terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;

12) symbol 1WS, 2WS, 3WS, 4WS:

- a) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) odstępuje się od ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

13) symbol 1KDZ:

- a) przeznaczenie: teren drogi klasy zbiorczej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 20 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;

14) symbol 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- a) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;

15) symbol 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:

- a) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu;

16) symbol 1E:

- a) przeznaczenie infrastruktura techniczna – elektroenergetyka,
- b) odstępuje się od ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

1) minimalna szerokość frontów działek:

- a) symbol 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 24 m,
- b) symbol 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN: 20 m,
- c) symbol 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU: 20 m,
- d) symbol 1U, 2U: 10 m,
- e) symbol 1US: 20 m,
- f) symbol 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działek:

- a) symbol 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN: 1200 m²,
- b) symbol 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN: 800 m²,
- c) symbol 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU: 800 m²,
- d) symbol 1U, 2U: 400 m²,
- e) symbol 1US: 1500 m²,
- f) symbol 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM: 1200 m²,

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, nie dotyczą wydzieleni dla dróg wewnętrznych oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny stanowią: drogi klasy zbiorczej, drogi klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej stanowią: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie innych, niewymienionych w pkt 1 i 2, elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, elektroenergetycznych linii zasilających SN i WN i telekomunikacyjnych linii kablowych oraz kanalizacji kablowej, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: poprzez drogę powiatową nr 1595D, drogę powiatową nr 1596D,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, a także, w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci, z indywidualnych ujęć wody;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacyjnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Domaniów:
E. Rudnik-Weinert

skala 1:2000



	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	obowiązująca linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
U	teren zabudowy usługowej
US	teren sportu i rekreacji
RM	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZP	teren zieleni urządzonej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDZ	teren drogi klasy zbiorczej
KDL	teren drogi klasy lokalnej
KDD	teren drogi klasy dojazdowej

 teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

obiekt objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu

 budynek

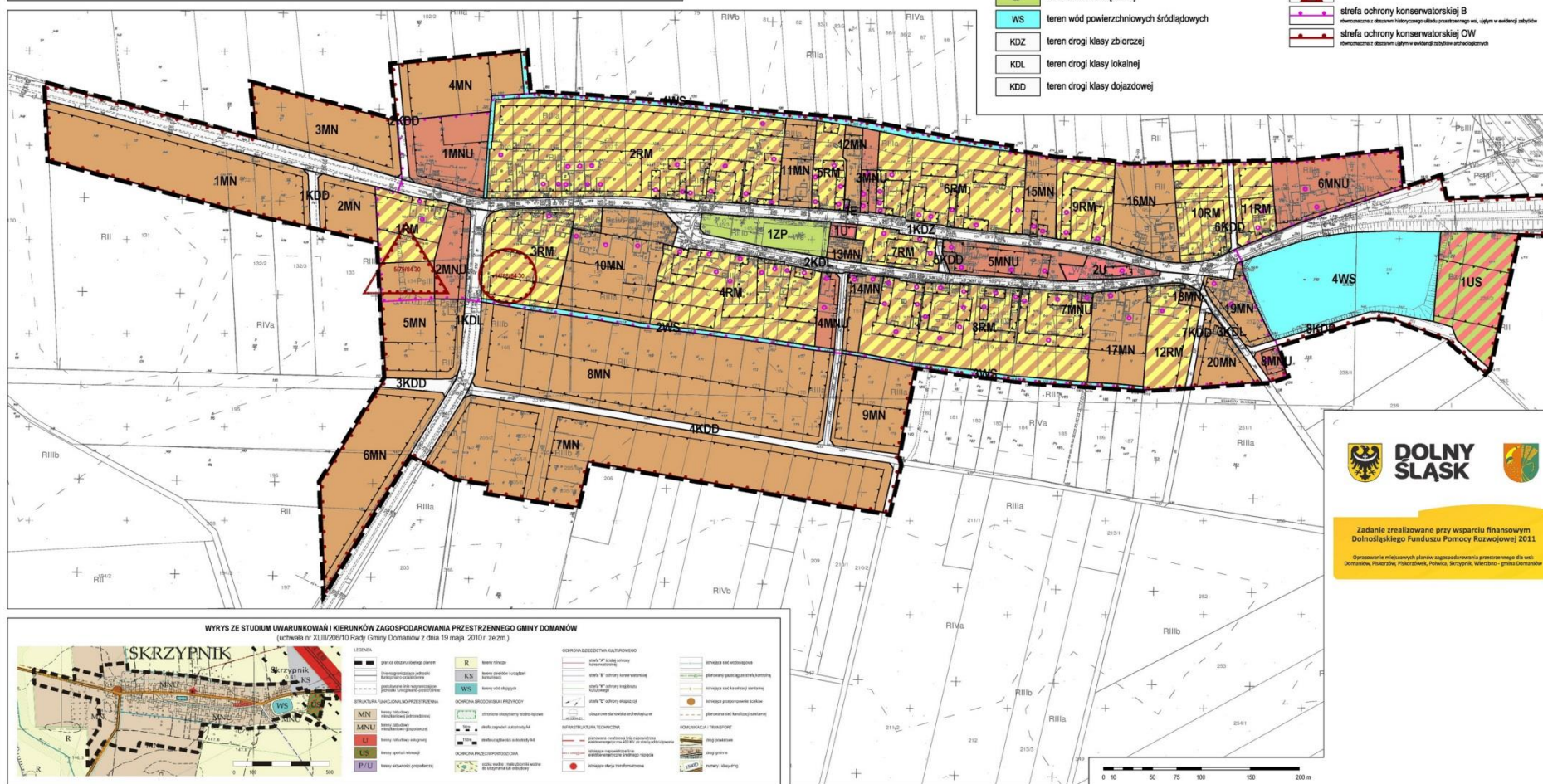
 zabudowę archeologiczną

 zabudowę archeologiczną

 strefa ochrony konserwatorskiej B

 strefa ochrony konserwatorskiej OW

cięższe i dłuższe są w kierunku północnym



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/320/14
Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Domaniów rozstrzyga, co następuje:

1. Uwzględnia się uwagę wniesioną dnia 7 lutego 2013 r. przez Pana Krzysztofa Lejmana, dotyczącą: zmiany wskaźnika intensywności zabudowy dz. nr 176, zmiany przebiegu linii zabudowy na działce oraz zmiany minimalnej powierzchni działki. Uzasadnienie: możliwe jest wprowadzenie do planu proponowanych korekt.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 25 lutego 2013 r. przez Panią Kazimierę Cichocką, dotyczącej braku w planie linii zabudowy dla działki nr 300/10. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Warunkiem uwzględnienia było uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie linii zabudowy).

3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Pana Piotra Suchorzewskiego, dotyczącej braku zgody na zapisy dot. gabarytów obiektów, geometrii i pokrycia dachów, kolorystyki na dz. nr 135/2. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Warunkiem uwzględnienia było uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie zapisów dot. gabarytów obiektów, geometrii i pokrycia dachów, kolorystyki).

4. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Panią Marię Terlecką, dotyczącej braku zgody na przebieg linii zabudowy od strony działki 329 oraz objęcie budynku ochroną konserwatorską. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Warunkiem uwzględnienia było uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie linii zabudowy oraz obiektu objętego ochroną konserwatorską).

5. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Panią Elżbietę Miroś, dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w zakresie zmiany przeznaczenia zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową – do momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było do tego formalnej podstawy, tj. nie został złożony wniosek, w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, o zmianę takiego przeznaczenia).

6. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Panią Justynę Szewczyk, dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz braku zgody na objęcie budynku ochroną konserwatorską. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Warunkiem uwzględnienia było uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie obiektu objętego ochroną konserwatorską) oraz zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w zakresie zmiany przeznaczenia zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową – do momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie było do tego formalnej podstawy, tj. nie został złożony wniosek, w związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, o zmianę takiego przeznaczenia).

7. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Panią Marię Terlecką, dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Warunkiem uwzględnienia było uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie linii zabudowy).

8. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 marca 2013 r. przez Panią Annę Lewandowską, dotyczącej braku zgody na przebieg linii zabudowy od strony działki nr 346. Uzasadnienie: projekt planu nie określa linii zabudowy od strony dz. nr 346.

9. Uwzględnia się w części uwagę wniesioną dnia 4 marca 2013 r. przez Pana Przemysława Batóg, dotyczącą: 1) zmiany definicji dachu stromego, 2) zmiany definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, 3) zmiany definicji niskoemisyjnego lub nieemisyjnego źródła ciepła, 4) dodania definicji frontowej ściany budynku, 5) zmiany definicji reklamy wielkoformatowej, 6) dodania definicji i uszczegółowienie zapisów odnośnie wiat, ganków, zadaszeń itp., 7) podania podstawy wyznaczania obiektów objętych ochroną konserwatorską, 8) podania podstawy wyznaczania strefy ochrony konserwatorskiej, 9) wyjaśnienia zapisu, że ochrony wymaga rolniczy charakter miejscowości, 10) podania podstawy i uściślenie zapisu dot. stawki procentowej, 11) podania materiałów dowodowych i wyjaśnień dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 12) zmiany zapisu dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych, 13) wykreślenie obowiązującej linii zabudowy, 14) zmniejszenia nakazów związanych z ochroną istniejącej zabudowy. Wpisanie jako uzupełniającej funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – funkcji usługowej. Uzasadnienie: Wprowadza się do planu korekty wynikające z pkt 3, 4, 10 i częściowo 11 uwagi, pozostałych nie uwzględnia się: Punkt 1 – zapisy dot. geometrii dachu wynikają z wymogów konserwatorskich (definicja zostanie doprecyzowana, że symetria dotyczy kąta nachylenia), natomiast dopuszczenie dachów płaskich wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym zakresie. Punkt 2 – definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy jest jednoznaczna i precyzyjna (wszystkie elementy budowlane, które nie są zewnętrzną ścianą budynku, a więc np. zadaszenia, mogą wykraczać poza tę linię). Punkt 5 – warunkiem uwzględnienia jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie gabarytów reklamy wielkoformatowej). Punkt 6 – projekt planu zawiera definicje nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy. Punkt 7 – objęcie obiektów ochroną konserwatorską wynika z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 8 – przebieg strefy ochrony konserwatorskiej B wynika z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 9 – zapis „Ochrony wymaga charakter rolniczy miejscowości” jest wypełnieniem wymogu § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony”. Gmina Domaniów administracyjnie i historycznie jest gminą wiejską, co potwierdza także struktura wsi, elementy zagospodarowania przestrzennego i sposób zagospodarowania działek, tkanka jak całość jest to celem ochrony. Punkt 11.1 – ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 11.2, 11.3, 11.4 – uwzględniony. Punkt 11.5, 11.6 – ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z analizy uwarunkowań urbanistycznych. Punkt 12 – sieć kanalizacji deszczowej jest elementem sieci kanalizacyjnej, wyrażenie „powierzchniowo” nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi. Punkt 13 – projekt planu dla dz. nr 238/2 określa nieprzekraczalną, a nie obowiązującą linię zabudowy. Punkt 14 – nakazy związane z ochroną istniejącej zabudowy wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Brak jest podstaw formalnych i merytorycznych dla zmiany (w obrębie całej wsi) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Brak jest podstaw formalnych i merytorycznych dla zmiany granic obszaru objętego planem w przedstawionym zakresie.

10. Uwzględnia się w części uwagę wniesioną dnia 4 marca 2013 r. przez mieszkańców wsi Skrzypnik, dotyczącą: 1) zmiany definicji dachu stromego, 2) zmiany definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, 3) zmiany definicji niskoemisyjnego lub nieemisyjnego źródła ciepła, 4) dodania definicji frontowej ściany budynku, 5) zmiany definicji reklamy wielkoformatowej, 6) dodania definicji i uszczegółowienie zapisów odnośnie wiat, ganków, zadaszeń itp., 7) podania podstawy wyznaczania obiektów objętych ochroną konserwatorską, 8) podania podstawy wyznaczania strefy ochrony konserwatorskiej, 9) wyjaśnienia zapisu, że ochrony wymaga rolniczy charakter miejscowości, 10) podania podstawy i uściślenie zapisu dot. stawki procentowej, 11) podania materiałów dowodowych i wyjaśnień dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 12) zmiany zapisu dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych, 13) zmniejszenia nakazów związanych z ochroną istniejącej zabudowy. Wpisanie jako uzupełniającej funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – funkcji usługowej. Uzasadnienie: Wprowadza się do planu korekty wynikające z pkt 3, 4, 10 uwagi, pozostałych nie uwzględnia się. Punkt 1 – zapisy dot. geometrii dachu wynikają z wymogów konserwatorskich (definicja zostanie doprecyzowana, że symetria dotyczy kąta nachylenia), natomiast dopuszczenie dachów płaskich wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym zakresie. Punkt 2 – definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy jest jednoznaczna i precyzyjna (wszystkie elementy budowlane, które nie są zewnętrzną ścianą budynku, a więc np. zadaszenia, mogą wykraczać poza tę linię). Punkt 5 – warunkiem uwzględnienia jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w zakresie gabarytów reklamy wielkoformatowej). Punkt 6 – projekt planu zawiera definicje nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy. Punkt 7 – objęcie obiektów ochroną konserwatorską wynika z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 8 – przebieg strefy ochrony konserwatorskiej B wynika z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 9 – zapis „Ochrony wymaga charakter rolniczy miejscowości” jest wypełnieniem wymogu § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony”. Punkt 11.1 – ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Punkt 11.2 – ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z analizy uwarunkowań urbanistycznych. Punkt 12 – sieć kanalizacji deszczowej jest elementem sieci kanalizacyjnej, wyrażenie „powierzchniowo” nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi. Punkt 13 – nakazy związane z ochroną istniejącej zabudowy wynikają z postanowień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Brak jest podstaw formalnych i merytorycznych dla zmiany (w obrębie całej wsi) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

11. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 7 lipca 2014 r. przez Panią Marię Terlecką, dotyczącej zmiany zapisów dotyczących kąta nachylenia dachu. Uzasadnienie: uwzględnienie uwagi jest niezgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/320/14
Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz stosownie do ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 ze zm.) Rada Gminy Domaniów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.