Uchwała Nr XXV/145/16
Rady Gminy Domaniów
z dnia 28 grudnia 2016 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 2”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz uchwały Nr IV/15/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 2” w gminie Domaniów i uchwały Nr XVIII/106/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 marca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały nr IV/15/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 2” Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Farma Wiatrowa – Domaniów 2”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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.), o granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej planem.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) załącznik nr 1 – część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 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.

§ 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) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie dachowe, nachylone pod kątem od 35° do 45°;
3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku;
5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem.

§ 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) symbol identyfikujący teren;
5) korytarz ekologiczny;
6) zabytek archeologiczny;
7) strefa ochrony konserwatorskiej OW, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;
8) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 4.
Na obszarze objętym planem nie określa się:
1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, 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;
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.

§ 5.
Ustala się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe

§ 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) określa się zabytki archeologiczne chronione ustaleniami planu oraz strefę ochrony konserwatorskiej OW, przedstawione na rysunku planu;
2) 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;
3) w celu ochrony zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) na obszarze obowiązuje zakaz:
   a) budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
   b) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych ścian zewnętrznych budynków.

§ 7.
Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) symbol 1US, 2US:
   a) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji, rozumiany jako budynki i obiekty sportu i rekreacji,
   b) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,3,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
   f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie mniej niż 5, w tym 1 do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy budynku lub obiektu sportu i rekreacji lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - teren 1US: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogę 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
      - teren 2US: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej przyległą drogę, zgodnie z rysunkiem planu,
   h) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
   i) geometria dachu: dowolny typ dachu;
2) symbol 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R, 48R, 49R, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56R, 57R, 58R, 59R, 60R, 61R, 62R, 63R, 64R, 65R, 66R, 67R, 68R, 69R, 70R:
   a) przeznaczenie: teren rolniczy rozumiany jako grunt rolny,
   b) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      - w obrębie korytarza ekologicznego: 90% powierzchni działki budowlanej,
      - na pozostałych terenach: 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: 1 na 1 gospodarstwo rolne, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie jak dla dróg publicznych, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku budowy gospodarstwa rolnego,
g) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
h) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta,
i) geometria dachu: stromy lub wielospadowy,
j) kolorystyka ścian zewnętrznych (odcień): biały, beżowy, szary, ceglasty,
k) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody służących do potrzeb bytowych i gospodarczych;

3) symbol 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL przeznaczenie: las;
4) symbol 1ZC:
a) przeznaczenie: cmentarz,
b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni,
- obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych;

5) symbol 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
6) symbol 1W, 2W:
a) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
b) intensywność zabudowy: nie określa się (nie dotyczy terenu),
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie określa się (nie dotyczy terenu),
f) linie zabudowy:
- teren 1W: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 5KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- teren 2W: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 16KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

g) gabaryty obiektów: nie określa się (nie dotyczy terenu),
h) geometria dachu: nie określa się (nie dotyczy terenu);
7) symbol 1KDA:
a) przeznaczenie: autostrada,
b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
8) symbol 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ:
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;
9) symbol 1KDL:
a) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej,
b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
10) symbol 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:
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;
11) symbol 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW:
a) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej,
b) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m (nie dotyczy odcinków istniejących, które nie spełniają tego parametru), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

1) minimalna szerokość frontów działek: 5 m,
2) minimalna powierzchnia działek: 100 m^2,
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 wydzieleń dla dojść, dojazdów oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla cmentarzy, terenów wód powierzchniowych śródlądowych, terenów dróg, terenów infrastruktury technicznej.

§ 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:
   a) systemy komunikacji, w tym dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe, w tym dla samochodów osobowych powyżej 10 stanowisk, ścieżki rowerowe,
   b) systemy infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, cieplne i telekomunikacyjne;
2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych;
3) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
   a) układ komunikacyjny: poprzez system dróg wewnętrznych i publicznych,
   b) sieci infrastruktury technicznej: przez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
4) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
   b) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
   c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
   e) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, opartych na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej,
   f) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 10.
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

§ 11.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.