

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY DOMARADZ**  
**z dnia ..... 2022 r.**

w sprawie uchwalenia  
**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „DOMARADZ 1/2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz uchwalonym Uchwałą Nr XIV/101/2000 Rady Gminy Domaradz z dnia 8 marca 2000 r. z późn.zm., Rada Gminy Domaradz uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „DOMARADZ 1/2022” zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,96 ha, w granicach wskazanych w części graficznej planu, zgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLIII.262.2022 Rady Gminy Domaradz z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „DOMARADZ 1/2022”.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000 - część graficzna planu, obowiązujący w zakresie:
  - a) granicy obszaru objętego planem,
  - b) przeznaczenia terenu według symboli ustalonych w §2,
  - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 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 o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren produkcji-oznaczony na rysunku planu symbolem **1P.**

## ROZDZIAŁ II Ustalenia ogólne

§ 3.1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 4.1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
- 2) w obszarze objętym ustaleniami planu ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi własności gminy Domaradz – mającej bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką istniejącym zjazdem oraz dojeżdż i dojazdów niewydzielonych;
- 2) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego, należy wyznaczać w sposób uwzględniający dostęp do drogi publicznej, obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie oraz możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych: minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach położonych w terenie produkcji oznaczonym symbolem 1P: 2 miejsca postojowe na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) **w zakresie gospodarki odpadami:** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Domaradz;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) **w zakresie odprowadzania ścieków:**

- a) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ściek;
- 4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:**
- a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
  - b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 6 ust. 1, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
- 5) **w zakresie elektroenergetyki:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
  - b) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej,
  - c) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe,
  - d) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:**
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.

§ 7. Teren, dla którego plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 8. Dla terenu 1P ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **ROZDZIAŁ III** **Ustalenia szczegółowe**

§9.1. Wyznacza się **teren produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1P** (o powierzchni 0,96 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod produkcję przemysłową, składy, magazyny oraz produkującą energię.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym:
  - 1) lokalizację obiektów usługowych, socjalnych, biurowych;
  - 2) lokalizację urzędzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
  - 3) lokalizację garaży i wiat;
  - 4) lokalizację dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i parkingów.
3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń na rysunku planu;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80% działki budowlanej;
  - 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przy stokowej dla:
    - a) najwyższej kalenicy budynków produkcyjnych – nie więcej niż 16 m,
    - b) najwyższej kalenicy budynków usługowych, socjalnych i biurowych – nie więcej niż 10 m,
    - c) garaży i wiat- nie więcej niż 7 m,
  - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie;
  - 9) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
  - 10) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton;
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

### **Rozdział IV** **Ustalenia końcowe**

§10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaradz.

§11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy