DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 26 października 2026 r.

Poz. 2590

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 26.10.2026 14:15:30

UCHWAŁA NR XXVIII.191.2026
RADY GMINY DOMASZOWICE

z dnia 21 października 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Domaszowice w rejonie ulicy Strzeleckiej, gmina Domaszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Domaszowice nr XXII.155.2026 z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Domaszowice w rejonie ulicy Strzeleckiej, gmina Domaszowice, Rada Gminy Domaszowice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Domaszowice w rejonie ulicy Strzeleckiej, gmina Domaszowice, zwany dalej „planem".

2. Stwierdza się, że ustalenia planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy Domaszowice, uchwalonego uchwałą Nr XXVI.177.2026 Rady Gminy Domaszowice z dnia 28 sierpnia 2026 r.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000 zwana dalej „rysunkiem planu" – załącznik nr 1;

2) 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 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych - załącznik nr 2;

3) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – załącznik nr 3.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) 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;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) 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) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem 1U-P;

2) teren kanalizacji, oznaczony symbolem 1IK;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR.

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

1) nakazuje się sytuowanie budynków i wiat przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);

2) ustala się:

a) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu,

b) 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;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizację zabudowy na działkach budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w uchwale,

c) lokalizację wiat, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,

d) lokalizację obiektów małej architektury,

e) lokalizację kondygnacji podziemnej,

f) lokalizację tablic informacyjnych;

4) zakazuje się nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 5. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

c) 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,

d) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) nakazuje się:

a) ustala się nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojść i dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji,

d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,

e) 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,

f) 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 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 rysunku planu symbolem 1U-P:

1) nakazuje się jednocześnie:

a) realizację 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków przemysłowych, usługowych lub przemysłowo-usługowych w granicy działki budowlanej,

b) realizację 1 miejsca do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w granicy działki budowlanej,

c) realizację 1 miejsca do parkowania dla samochodów dostawczych lub ciężarowych na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej magazynów lub składów w granicy działki budowlanej;

2) nakazuje się dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku w granicach działki budowlanej;

3) ustala się:

a) możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej, w tym przetwórstwa rolno- spożywczego, zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, składów, magazynów oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących i wykorzystywanych do produkcji,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75,

c) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,

f) geometrię dachów – dachy dowolne,

g) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 200,0 m^2,

h) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m dla budynków o dachach płaskich lub nie więcej niż 15,0 m, dla budynków o dachach pochyłych, mieszanych, łukowych,

i) maksymalną wysokość budowli – nie więcej niż 25,0 m,

j) liczbę kondygnacji:

- budynków usługowych, produkcyjno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna,

- pozostałych budynków oraz wiat – 1 kondygnacja nadziemna,

k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000,0 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi;

4) dopuszcza się:

a) lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów,

b) lokalizację wiat,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2 na działce budowlanej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK ustala się:

1) lokalizację nowych i przebudowę istniejących budowli i urządzeń związanych z gospodarką ściekową;

2) lokalizację zbiornika retencyjnego;

3) dopuszczenie lokalizacji nowych i przebudowę istniejących sieci i urządzeń innej infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie dróg i placów manewrowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,

6) maksymalną wysokość budowli – nie więcej niż 6,0 m.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR:

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 rysunkiem planu;

4) 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:

a) dla działek w terenie oznaczonym symbolem 1U-P minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 25 m,

b) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 70º – 110º,

c) nie określa się wielkości działek pod infrastrukturę techniczną.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych i kontrolowanych od sieci elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej i wodociągowej;

2) zachowanie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m (po 11,0 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,

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,

3) w przypadku skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać pasy technologiczne i obostrzenia z nimi związane, o których mowa w pkt 2;

4) w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje stosowanie antyrefleksyjnych paneli fotowoltaicznych oraz lokalizowanie paneli w sposób eliminujący możliwość negatywnego oddziaływania na bezpieczeństwo ruchu kolejowego;

5) 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 oraz linii kolejowych.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,

b) dla terenu 1U-P nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wśród ogółu miejsc do parkowania, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce jeżeli liczba miejsc wynosi do15,

- 2 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40,

- 3 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 40-100,

- 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

c) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez teren 1KR oraz tereny komunikacji drogowej znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem;

2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

3) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu do parametrów umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji;

8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, do rowów i innych urządzeń wodnych lub zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, 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. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich dotychczasowy, zgodny z prawem sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania, z zakazem realizacji nowych obiektów budowlanych oraz prowadzenia robót budowlanych sprzecznych z ustaleniami planu.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

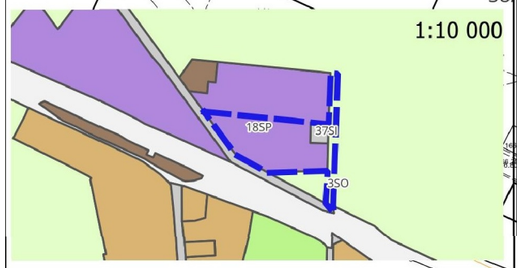
Joanna Barszcz

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Domaszowice w rejonie ulicy Strzeleckiej, gmina Domaszowice

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Domaszowice z dnia .....

Plan ogólny gminy Domaszowice

(uchwała nr XXVI.177.2026 Rady Gminy Domaszowice z dnia 28 sierpnia 2026 r.)



- Strefa gospodarcza
- Strefa infrastrukturalna
- Strefa otwarta
- Granica opracowania planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1U-P — Teren usług lub produkcji
- 1IK — Teren kanalizacji
- 1KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna WN
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN
- 5 — Wymiarowanie

SKALA 1 : 1 000

0 25 50 m

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

1U-P 1IK 1KR

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII.191.2026
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 21 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Domaszowice o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Domaszowice w rejonie ulicy Strzeleckiej, gmina Domaszowice, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Domaszowice rozstrzyga, co następuje:

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

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Domaszowice oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII.191.2026
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 21 października 2026 r.
Zalacznik3.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