

**Uchwała Nr XIV/88/2004
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 26 kwiecień 2004**

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziedzice

Na podstawie art.18 ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001 roku) oraz art. 26 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. Ustaw z 1999 r. Nr 15, poz.139 Dz. U. Nr 41, poz. 412, Dz. U. Nr 111, poz. 1279; z 2000 roku Nr 12 poz.136, i Nr 120 poz.1268; z 2001 roku Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268; z 2001 r. Nr 14 poz.124, Nr 154 poz.1804; z 2002 roku Nr 5 poz.42, Nr 113 poz.984, Nr 130 poz.112; z 2003 r. Nr 80, poz.717) oraz art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717)– Rada Gminy Domaszowice uchwała co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1

1. **Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dziedzice** zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem.
2. **Przedmiotem planu** obejmuje się obszary określone na Rysunku Planu:
 - **Nr 1** sporządzonym na mapie w skali 1: 2000 obejmującym tereny istniejącego zainwestowania wsi, tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny użytków rolnych w bezpośrednim otoczeniu oraz na Rysunku Planu,
 - **Nr 2** sporządzonym na mapie w skali 1 : 5000 obejmującym tereny pozostałe: grunty rolne, trwałe użytki zielone, istniejące tereny leśne i tereny projektowane do zalesienia oraz tereny położone na obszarze wsi w rozproszeniu.
3. **Rysunek Planu Nr 1 i Nr 2 stanowią integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** i stanowią odpowiednio załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
4. **Zakres planu obejmuje ustalenie;**
 - nowego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania,
 - warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów objętych zmianą w planie,
 - warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
5. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 3, zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

6. **Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi i funkcjonalnymi planu są:**

- a/ granice obszaru objętego planem,
- b/ linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania,
- c/ symbole przeznaczenia terenów,
- d/ nieprzekraczalne linie zabudowy,

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny lub pożądaný, mogą ulec zmianie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1. **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem użytkowania,
2. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
3. **działka mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć działkę/ nieruchomość o podstawowej funkcji mieszkaniowej,
4. **zieleń towarzysząca** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe,
5. **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia/ naziemne i podziemne / służące funkcji podstawowej terenu,
6. **przepisy szczególne** – aktualnie obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw i przepisy wykonawcze oraz Polskie Normy,
7. **przedsięwzięciu** – rozumie się przez to inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko, polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym również na wydobywanie zasobów naturalnych,
8. **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, na podstawie przepisów szczególnych,
9. **szkodliwych uciążliwościach dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,
10. **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia a w szczególności: obiekty oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji a także inne zadania realizowane w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową,
11. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe: handlowe, gastronomiczne, rzemiosło, instytucje finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich,

12. **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć działalność usługową , która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otoczenia. W przypadku niniejszego planu należy przez to rozumieć usługi handlu, małej gastronomii, szewskie, fryzjerskie, hotelowe, optyczne, krawieckie, lekarskie, usługi biurowe itp. realizowane jako obiekty wbudowane zabudowy mieszkaniowej
13. **usługach o charakterze nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć działalność , która nie powoduje występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska w zakresie :
emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie, w tym hałasu od obsługujących środków transportu, emisji nieprzyjemnych zapachów, konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony – nie zaliczona do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany lub może być wymagany,
14. **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie przekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad pozostałą działalnością inwestycyjną,
15. **strefie obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć tereny w pobliżu stanowisk archeologicznych z dużym prawdopodobieństwem występowania znalezisk nowych dotąd nie znanych,
16. **odpadach komunalnych** – należy przez to rozumieć nieczystości stałe i ciekłe powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej i weterynaryjnych,
17. **odpadach niebezpiecznych** – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo środowiska,
18. **drogach głównych**, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo – jezdnych należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych,
19. **drogach wewnętrznych**, należy przez to rozumieć drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, dojazdowe do gruntów rolnych,
20. **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od drogi (mierzoną od krawędzi jezdni do zasadniczej ściany budynku). Linia ta jest jednocześnie linią zabudowy obowiązującą dla budynków towarzyszących,
21. **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi (mierzoną od krawędzi jezdni do zasadniczej ściany budynku).

§ 3

Na obszarze objętym planem wydziela się tereny, którym nadaje się oznaczenia określające przeznaczenie terenów w sposób następujący;

- 1/ **MM** - tereny zabudowy mieszanej
- 2/ **ZC** - tereny cmentarzy
- 3/ **ZL** - tereny lasów
- 4/ **LSp** - tereny do zalesienia
- 5/ **ZZ** - tereny trwałych użytków zielonych
- 6/ **RP** - tereny użytków rolnych
- 7/ **W** - tereny wód otwartych
- 8/ **KUg** - tereny dróg klasy głównej
- 9/ **KUi** - tereny dróg klasy lokalnej
- 10/ **KUd** - tereny dróg klasy dojazdowej
- 11/ **KS** - tereny parkingów
- 12/ **KK** - tereny kolejowe
- 13/ **EE** - trasa przebiegu linii elektroenergetycznych

§ 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH I OZNACZONYCH SYMBOLAMI

MM - Tereny zabudowy mieszanej

Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obiektami towarzyszącymi oraz usług bytowych, komercyjnych i usług charakterze nieuciążliwym

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe związane z funkcją mieszkaniową lub usługową terenu, niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca
Dopuszczalne łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MM :

Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszczalne remonty, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych, obiektów usługowych oraz obiektów produkcyjnych i usługowych istniejących w granicach terenów oznaczonych symbolem MM jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm dla środowiska i uciążliwości na terenach sąsiednich,
- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i usługowych na drodze wtórnych podziałów działek (zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi), oraz zabudowa odtworzeniowa po budynkach wyburzonych,
- 3) usługi bytowe, usługi komercyjne i usługi o charakterze nieuciążliwym mogą być realizowane samodzielnie / na wydzielonej działce / w lukach istniejącej zabudowie lub jako towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej, Obiekty zabytkowe mogą być modernizowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez organ właściwy do spraw ochrony zabytków,

- 4) dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym związanej z gospodarką rolną w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej realizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolem MM do 15 DJP,
- 5) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 6) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi KUg przy modernizacji przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne eliminujące hałas powodowany ruchem samochodów.

Zasady zabudowy działek:

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie jej plan nie określa linie zabudowy, należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojściami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe dla klientów,
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkalnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych, pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja,
- 3) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku należy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 4) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować na zapleczu działki lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych i garaży na działkach sąsiednich,
- 5) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- 6) ogrodzenie działki nie może bez zgody Zarządcy drogi przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń konstrukcji żelbetowej lub z płyt żelbetowych,
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MM wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 200 m².

ZC– Teren usług publicznych - cmentarz

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC:

- a) przy zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi,
- b) dozwolona lokalizacja domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów małej architektury,
- c) ogrodzenie cmentarza trwałe, ażurowe, wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenie zieleni o zmiennej wysokości zimozielonej,
- d) strefa sanitarna od cmentarza do zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia oraz produkcji i składowania żywności wynosi 50 m.

ZL – Tereny użytków leśnych – lasy i użytki leśne

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem LZ:

Na terenach dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) urządzeń turystyki i wypoczynku bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu.

Teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów leśnych na cele nieleśne może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

LSp – Tereny do zalesienia, obejmujące nieużytki i grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych, i niewykorzystywanych rolniczo.

Zalesianie prowadzić zgodnie z zasadami urządzania lasu. Wymagane dopasowanie składu gatunkowego planowanych nasadzeń do warunków siedliskowych istniejących kompleksów leśnych położonych w sąsiedztwie i do składu gatunkowego odpowiadającego drzewostanom właściwym dla tego obszaru geograficznego.

ZZ – tereny trwałych użytków zielonych

Tereny stanowią grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

RP – Tereny użytków rolnych bez prawa zabudowy

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem RP:

Na terenie dopuszcza się :

- a) lokalizację zabudowy stanowiącej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) zalesianie gruntów spełniających warunki określone w przepisie szczególnym,
- c) urządzanie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany

planu określonym w przepisach obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

W – Tereny wód stojących i cieków wodnych

Zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków i odpadów do wód.

KS – Teren urządzeń obsługi komunikacji – parking

KK – Tereny kolejowe

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KK:

- a) dopuszcza się modernizację linii kolejowej w liniach rozgraniczających dla terenu KK,
- b) modernizacja skrzyżowania z drogą krajową Nr 42 wymagają uzgodnienia z administratorem lub zarządcą drogi.

EE – Trasa przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Dobrzeń Wielki – Namysłów – Kluczbork

§ 5

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się następujące warunki kształtowania terenów komunikacji drogowej:

- a) dopuszczalne remonty, przebudowa dróg istniejących wraz z lokalizacją urządzeń technicznych niezbędnych do zabezpieczenia ruchu pojazdów / zatoki postojowe, przystanki autobusowe itp./,
- b) wykonanie nowych dróg ,
- c) dozwolona budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg w uzgodnieniu z zarządcami dróg,
- d) istniejący drzewostan wzdłuż drogi /ulicy wiejskiej/ podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji dla zabezpieczenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Wycinka drzew zaliczonych do alei pomnikowej wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora zabytków.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania pasa drogowego dróg :

KUg – Teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (w ciągu drogi krajowej Nr 42)

- a) Dla drogi obowiązują następujące parametry :
 - szerokość w liniach rozgraniczających drogi – min. 25,0 m.
 - szerokość jezdni – 7,0 m.
- b) Zjazdy i wjazdy na drogę oznaczoną symbolem KUg wymagają uzgodnienia z administratorem lub zarządcą drogi
- c) Linia zabudowy – 25,0 m. na terenie niezabudowanym. na terenie zabudowanym dla nowo realizowanych obiektów – min. 10,0 m. od krawędzi jezdni lub jak określono w ustaleniach i na rysunku niniejszego planu

KUi – Teren drogi klasy lokalnej

Dla drogi obowiązują następujące parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 15 – 20,0 m.
- b) jezdnia o szerokości co najmniej 5,5,0 m
- c) na skrzyżowaniach z drogami klasy KUG i KUd należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m.x5m
- d) szerokość chodnika – min.1,5 m.
- e) przy przebudowie lub remoncie drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej szerokości nie mniejszej niż 1,5 m. dla ruchu jednokierunkowego i 2,5 m. dla ruchu dwukierunkowego

KUd – Teren drogi / ulice / klasy dojazdowej:

Dla drogi obowiązują następujące parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10-15,0 m. (dopuszcza się dostosowanie linii rozgraniczających do istniejącego zainwestowania).
- b) szerokość jezdni utwardzonej - min. 5,0 m.
- c) chodnik o szerokości - min.1,20 m.
- d) na skrzyżowaniach z drogami klasy KUG i KUi stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m.x 5m

3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

- 1) umieszczanie zieleni urządzonej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 6

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo – produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej :

- a) z sieci wodociągowej oraz przez jej przebudowę i rozbudowę na terenach rozwojowych,
- b) sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane formalne ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji,
- c) odcinki sieci należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe

2. Odprowadzanie ścieków :

- a) w okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, a następnie ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Namysławie,

- b) projektuje się system kanalizacji grawitacyjno – tłoczny z przepompownią ścieków z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Namysłowie,
- c) sieć kanalizacyjną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych pasów drogowych w uzgodnieniu z administratorami dróg
- d) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- e) kanalizacja deszczowa – docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących cieków i rowów (za zgodą ich zarządcy),
- f) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

3. Elektroenergetyka

a/ w zakresie wysokich napięć

Przez teren objętym planem przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Dobrzeń Wielki – Namysłów – Kluczbork

Plan ustala:

1. adaptację linii z możliwością dokonywania remontów przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych, które zapewnią standardy jakości środowiska wymagane dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wsi. W przypadku braku możliwości dotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska wymagane utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi
2. do czasu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się jak określono na rysunku planu strefę ochronną w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

b/ w zakresie niskich napięć

Plan ustala :

1. zasilanie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
2. adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
3. dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych. w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
4. dopuszcza budowę nowych stacji transformatorowych i linii na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy po uzgodnieniu i za zgodą użytkownika lub właściciela terenu lub na jego wniosek.
5. przy budowie nowych stacji transformatorowych i linii obowiązują przepisy szczególne i Polskie Normy.

- 4. Telekomunikacja** – kanalizacją kablową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika), prowadzenie poza pasem drogi wymaga uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem terenu

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych. Wskazane sukcesywnie przechodzenie w istniejącej zabudowie w ramach remontów na zastosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej emisji oraz biopaliwa.

Nowe sieci infrastruktury technicznej o których mowa wyżej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych pasów drogowych w uzgodnieniu z zarządcami dróg. Dopuszcza się odstępstwa w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. Prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela lub użytkownika nieruchomości.

§ 7

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

1. Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

- a) Obiekty zabytkowe położone na terenie wsi :
 - grób Jana Skali (na cmentarzu parafialnym), 1945 r.
numer rejestru zabytków **168/88** z dnia 25.02.1988 roku
- b) Stanowiska archeologiczne udokumentowane i zlokalizowane:
 - stan. **A** – zlokalizowane na dz. nr 90. 91 – średniowieczne
 - stan. **B** – zlokalizowane na dz. nr 223/1 i 223/2 - średniowieczne

2. Uzgodnienia z organem ds. ochrony zabytków na etapie ustalania warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wymagają:

- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne modernizacji i adaptacji w obiektach zabytkowych i w ich bezpośrednim otoczeniu,
- b) wszelkie prace, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, ale ich realizacja mogłaby spowodować pogorszenie stanu zachowania dóbr kultury (dotyczy to takich przypadków jak: montaż okien z PCV, okładanie cokołów i parterów budynków płytami ceramicznymi i gresami, wymiana pokrycia dachów na blachodachówkę, gont papowy, instalowanie tablic i urządzeń reklamowych).

4. Stanowiska archeologiczne:

- a) wszelkie inwestycje w obrębie lub w otoczeniu stanowisk archeologicznych muszą być uzgadniane z organem ds. zabytków,
- b) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, badania ratownicze i nadzór finansuje inwestor
- c) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

W rejonie oznaczonym na rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 8

Warunki i zasady realizacji planu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1. Inwestor obowiązany jest zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne oraz organizacyjne, które wyeliminują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko poza granice terenu do którego posiada tytuł prawny
2. W zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego – nakazuje się stosowanie technologii i rozwiązań technicznych pozwalających na dotrzymanie norm emisji w granicach terenów lokalizacji obiektu usługowo – produkcyjnego. Należy wykluczyć stosowanie w nowo budowanych obiektach paliwa stałego i innych o podwyższonej emisji zanieczyszczeń.
3. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowanie przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych
5. Gospodarkę odpadami:
 - a) komunalnymi należy prowadzić zgodnie z gminnym systemem gromadzenia i odprowadzania nieczystości
 - b) innymi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie,
6. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50,0 m od granicy terenu, w obrębie której obowiązuje zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i przechowywania żywności.
7. Ustala się odległość realizacji nowej zabudowy ze stałym pobytym ludzi od linii elektroenergetycznych: 15 kV – 6,0 m, od 110 kV – 14,5 m mierząc od skrajnego przewodu roboczego W strefie od linii 110 kV do czasu ustanowienia przez właściwy organ obszaru ograniczonego użytkowania zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
8. W budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi istniejących w ciągu drogi KUg i KUi w ramach modernizacji wskazane jest zastosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej ścian i okien.
9. Dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód wraz z urządzeniami monitorującymi.
10. Na obszarze objętym planem zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacji oraz placów składowych.
11. Przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę gleby (humus) i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
12. Na części obszaru wsi położonej w w obszarze chronionego krajobrazu Lasów Stobrawskich-Turawskich w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania uwzględniać wymagania architektoniczne i ochrony środowiska wynikające z położenia na tym obszarze.
13. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie

elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

- a) dla terenów MM:
 - od źródeł komunikacji drogowej :
 - Leg dla dnia [600 – 2200] – 55 dB(A)
 - Leg dla nocy [2200 – 600] – 45 dB(A)
 - od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
 - Leg dla dnia [600 – 2200] – 45 dB(A)
 - Leg dla nocy [2200 – 600] – 40 dB(A)

W przypadku zmiany wyżej wymienionych norm na mocy przepisów szczególnych, obowiązują normy aktualnie obowiązujące.

14. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

§ 9

Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem

W granicach planu ustala się;

- 1) powierzchnie nowych działek dla zabudowy jednorodzinnej powinny wynosić:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m²
 - b) w zabudowie bliźniaczej – min. 460m²
- 2) szerokość frontu działki powinna wynosić min. 20,0 m. w zabudowie wolnostojącej oraz min.18,0 m. w zabudowie bliźniaczej,
- 1) zgodność z ustaleniami planu projektu podziału nieruchomości podlega zarówno na przeznaczeniu terenu jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych nowych nieruchomości / działek /.
- 2) podział nieruchomości może być dokonany, jeżeli nowo – powstałe nieruchomości mają dostęp do drogi publicznej. Jeżeli dostęp do drogi publicznej wymaga ustanowienia służebności, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że zostanie ona ustanowiona zgodnie z przepisami

§ 10

Ustalenia pozostałe

1. Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia może być wykorzystany w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, o ile użytkowanie nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.
2. W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 11

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych

niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- a) dla nowych wydzielonych działek do zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolem MM - 10 %
- b) dla pozostałych terenów - 0 %

§ 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

§ 13

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jan Nowak