

**Uchwała Nr XII / 74 / 03**  
**Rady Gminy Domaszowice**  
**z dnia 29 grudnia 2003 roku**

**w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polkowskie**

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. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 Dz. U. Nr 41, poz. 412, Dz. U. Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, i Nr 120 poz.1268; z 2001 r. Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268; z 2001 r. Nr 14 poz.124, Nr 154 poz.1804; z 2002 r.Nr 5 poz.42, Nr 113 poz.984 , Nr 130 poz.1112r; z 2003 r. Nr 80 poz.717 ) oraz art.85 pkt.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:

**§ 1**

**Ustalenia podstawowe**

1. **Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Polkowskie** 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 planem
  - warunków wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
5. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 4, 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 realizowane ze środków budżetu państwa lub gminy a w szczególności: obiekty oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji a także innych zadań realizowanych 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, instytucji 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 na terenie 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 działalność 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 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 oraz określa się przeznaczenie terenów w sposób następujący:

- 1/ **MM** - tereny zabudowy mieszanej
- 2/ **PPn** - tereny działalności gospodarczej
- 3/ **UPs** - tereny usług sportu
- 4/ **RLU** - tereny obsługi gospodarki leśnej
- 5/ **ZC** - tereny cmentarzy
- 6/ **TE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych
- 7/ **ZL** - tereny lasów
- 8/ **LSp** - tereny do zalesienia
- 9/ **ZN** - tereny zieleni niskiej
- 10/ **ZZ** - tereny trwałych użytków zielonych
- 11/ **RP** - tereny użytków rolnych
- 12/ **W** - tereny wód otwartych
- 13/ **KUi** - tereny dróg klasy lokalnej
- 14/ **KUd** - tereny dróg klasy dojazdowej
- 15/ **EG** - trasa przebiegu gazociągu
- 16/ **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 są 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 w lukach istniejącej zabudowy oraz 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 zabudowy lub jako towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej.  
Obiekty uznane za zabytkowe jak i zaliczone w trakcie realizacji planu jako zabytkowe mogą być remontowane, przebudowywane lub wymieniane wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez organ właściwy do spraw ochrony zabytków,
- 4) dozwolone remonty, przebudowa 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,
- 6) dla terenów położonych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” określonej na rysunku planu oraz na obszarze strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §7,
- 7) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi KUi przy modernizacji przebudowie lub wymianie należy uwzględnić izolacje akustyczne ścian i okien eliminujące hałas powodowany ruchem samochodów,

#### **Zasady zabudowy działek:**

- 1) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu. W miejscach gdzie plan jej nie określa linię zabudowy należy dostosować do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy poza niezbędnymi dojazdami i dojściami można przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz przy obiektach usługowych na miejsca parkingowe,
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza do celów użytkowych, pozostałej zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
- 3) architekturę budynków mieszkalnych dostosować 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 jako dobudowane 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. jako trawniki, zieleń ozdobną, ogrody,

- 6) ogrodzenie działki od strony drogi publicznej 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 m<sup>2</sup>.
- 8) w granicach terenów MM dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację usług publicznych lub adaptację na ten cel istniejących obiektów.

### **PPn – Tereny działalności gospodarczej**

Przeznaczenie podstawowe - wielofunkcyjna działalność gospodarcza o charakterze rolniczym, usługowo - produkcyjnym, składowym, magazynowania, urządzeń obsługi rolnictwa oraz urządzeń produkcji rolnej, bazy komunalne, urządzeń obsługi komunikacji, urządzeń związanych z ochroną środowiska.

Przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze oraz place i stałe miejsca postojowe związane z działalnością gospodarczą, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca zabudowie,

### **Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem PPn:**

#### **Zasady zagospodarowania terenów:**

- a) istniejąca zabudowa rolnicza może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z warunkami techniczno budowlanymi i wymogami ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się podział terenu na mniejsze nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej nieruchomości dostępu do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się lokalizację mieszkań dla właścicieli zakładów powstałych w wyniku podziału nieruchomości,
- d) działalność produkcyjna i usługowa, prowadzona i planowana powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności:
  - szkodliwe oddziaływanie na środowisko związane z tą działalnością nie może wykraczać poza teren prowadzonej działalności.
  - przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - hałas powodowany działalnością nie może przekraczać na granicy zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych,
  - w rozwiązaniach techniczno – technologicznych inwestycji należy stosować wysokie standardy zabezpieczenia ziemi, powietrza i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,

### **Zasady zabudowy działek:**

- a) przy lokalizacji nowych budynków – linię zabudowy od krawędzi jezdni dróg zachować jak budynków istniejących. Wjazdy z istniejących dróg klasy lokalnej. W granicach działki zapewnić niezbędne miejsca postojowe dla samochodów.
- b) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej jedna kondygnacja nadziemna z uwzględnieniem wymogów technologicznych, lecz nie więcej niż 11,0 m.
- c) ogrodzenia trwałe ażurowe. Zakazuje się stosowania ogrodzeń konstrukcji żelbetowej i z płyt żelbetowych. Wzdłuż ogrodzenia wskazane nasadzenia zielenią o zmiennej wysokości, zimozieloną.

### **UPs – Teren usług publicznych - urzędzeń sportu i rekreacji**

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UPs:**

- a) przeznaczenie podstawowe – boisko sportowe,
- b) przeznaczenie uzupełniające – parking, urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) na terenie dopuszczalna realizacja urzędzeń i obiektów związanych wyłącznie ze sportem i rekreacją / boisko go gier, bieżnie, widownia, szatnie itp./.
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małego handlu i gastronomii.

### **RLU – Teren obsługi gospodarki leśnej – leśniczówka**

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RLU:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urzędzeń gospodarki leśnej,
- b) utrzymuje się istniejące zasady użytkowania i zarządzania terenu, oraz dopuszcza się możliwość dokonywania remontów, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania:
  - dotychczasowej linii i wysokości zabudowy,
  - wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych.

### **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.
- e) przy rozbudowie cmentarza zagospodarowaniem i podziałem na kwatery grzebalne oraz ogrodzeniem należy nawiązać do istniejącego zagospodarowania cmentarza.

**TE – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa**

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem TE:**

- a) adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów i przebudowy obiektu oraz dowiązanych linii energetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- b) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w granicach terenów MM w uzgodnieniu z właścicielem terenu.

**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 turystyki i wypoczynku bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu.
- c) niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie gruntów leśnych (ZL) 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 dostosowanie składu gatunkowego planowanych nasadzeń do warunków siedliskowych istniejących kompleksów leśnych położonych w sąsiedztwie i do składu gatunkowego odpowiadającego drzewostanom właściwym dla tego obszaru geograficznego.

**ZN – Tereny zieleni niskiej – adaptacja.**

Wskazane urządzenie jako zieleni niskiej ozdobnej..

**ZZ – tereny trwałych użytków zielonych, bez prawa zabudowy**

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 użytków rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych i aktach wykonawczych



- c) urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- d) 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.

#### **W – Tereny wód stojących i cieków wodnych**

Zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków i odpadów do wód.

Działalność prowadząca do naruszenia istniejącego reżimu wodnego wymaga postępowania określonego w prawie wodnym

#### **EG – Trasa przebiegu gazociągu relacji Skalaży – Wołczyn – Namysłów DN 100**

Dla gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana określona w przepisach szczególnych  
Możliwość dokonywania remontu i przebudowy gazociągu zgodnie z warunkami technicznymi budowy gazociągów i Polskimi Normami.

#### **EE – Trasa przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń Wielki – Trębaczów**

Możliwość dokonywania remontu i przebudowy linii zgodnie z warunkami technicznymi budowy linii elektroenergetycznych i Polskimi Normami

### **§ 5**

#### **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

##### **1. Ustala się następujące warunki kształtowania terenów komunikacji drogowej:**

- a) dopuszczalne remonty i przebudowa dróg istniejących wraz z lokalizacją urządzeń technicznych niezbędnych do zabezpieczenia ruchu pojazdów / zatoki postojowe, przystanki autobusowe itp./,
- b) wykonanie nowych dróg w zakresie określonym niniejszym planem,
- 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 :**

#### **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 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 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 wiejskiej sieci wodociągowej. Możliwość budowy nowej sieci wodociągowej , przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci rozdzielczej 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 dokonywania remontów,
- 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 Namysłowie,
- 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) w uzasadnionych przypadkach / rozproszenie zabudowy / dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków (oczyszczalnie przydomowe),

- f) 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),
- g) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

### **3. Elektroenergetyka**

#### **a/ w zakresie wysokich napięć**

Przez teren objętym planem przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400KV Dobrzeń - Trębaczew

Plan ustala:

1. adaptację linii z możliwością dokonywania remontów przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych ,które zapewnią standardy jakości środowiska. 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 oznaczonych symbolem MM 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. Gazownictwo**

Przez teren objęty planem przebiega gazociąg wysokopięny relacji Skafągi – Wołczyn – Namysłów DN 100.

Plan ustala :

1. utrzymanie, z możliwością dokonywania remontów i przebudowy istniejących sieci i urządzeń,
2. możliwość budowy stacji redukcyjnej na terenie uzgodnionym z właścicielem terenu,

### **6. Telekomunikacja**

Plan ustala – kanalizacją kablową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika), prowadzenie poza pasem drogi wymaga uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem terenu

## **7. Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Plan ustala – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych. Wskazane sukcesywnie przechodzenie w istniejącej zabudowie w ramach remontów na zastosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej emisji lub 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:  
– dom mieszkalny nr 14

#### **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).

#### **3. Dla terenów położonych w obrębie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „B” wprowadza się następujące ustalenia:**

- obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego (rozplanowania ulicy, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznego i kompozycji zieleni),
- obowiązek zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego w tym: ścian frontowych budynków, kształtowanie pasa drogowego oraz ciągów i skupisk zieleni,
- obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- należy stosować tradycyjne i regionalne formy zabudowy, rozwiązania materiałowe i techniczne, dachy o symetrycznym nachyleniu połaci, układ kalenicy dostosować do budynku na sąsiedniej działce. Pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego,
- obowiązek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia, zabudowę mieszkalną realizować jako I lub II kondygnacyjną, zabudowę usługowo - produkcyjną I kondygnacyjną o wysokości nie więcej niż 6,0 m.

#### **4. Stanowiska archeologiczne:**

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej,
- 2) o fakcie znaleziska archeologicznego należy powiadomić wójta gminy i właściwy organ ds. zabytków a miejsce odpowiednio zabezpieczyć.

### **§ 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 400KV – 35,0 m mierząc od skrajnego przewodu roboczego W strefie od linii 400 KV do czasu ustanowienia przez właściwy organ obszaru ograniczonego użytkowania zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
8. Ustala się odległość realizacji nowej zabudowy ze stałym pobytym ludzi od linii gazociągu wysokoprężnego: 4 m mierząc od środka – osi gazociągu. W strefie kontrolowanej gazociągu wyklucza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, sadzenia drzew.
9. W budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi istniejących w ciągu drogi KUi w ramach modernizacji wskazane jest zastosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej ścian i okien.

10. Dla obiektów, w których będą przechowywane substancje toksyczne należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód wraz z urządzeniami monitorującymi.
11. Na obszarze objętym planem zabrania się wprowadzania bezpośrednio do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacji oraz placów składowych.
12. Przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę gleby (humus) i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
13. Na części obszaru wsi położonej w strefie ochrony zlewni rzeki Widawy w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania uwzględniać wymagania ochrony środowiska wynikające z położenia na tych obszarach.
14. 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.

15. 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 m<sup>2</sup>
  - b) w zabudowie bliźniaczej – min. 460m<sup>2</sup>
- 2) szerokość frontu działki powinna wynosić min. 20,0 m. w zabudowie wolnostojącej oraz min.18,0 m. w zabudowie bliźniaczej,
- 3) zgodność z ustaleniami niniejszego planu projektu podziału nieruchomości polega zarówno na przeznaczeniu terenu jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych nowych nieruchomości / działek /.
- 4) 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 obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## § 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