

**Uchwała Nr XIV/87/2004  
Rady Gminy Domaszowice  
z dnia 26 kwiecień 2004**

**w sprawie**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Włochy**

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.1112 ) w związku z 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 Włochy** 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 pożądany, mogą ulec zmianie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## § 2

Ilekcroć 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, rzemiosła, 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 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 ustala się następujące oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

- 1/ **MM** - tereny zabudowy mieszanej
- 2/ **UPr** - tereny usług publicznych – kultu religijnego
- 3/ **UPs** - tereny usług sportu
- 4/ **UPi** - tereny usług publicznych innych
- 5/ **WZ** - tereny urzędzeń gospodarki wodnej
- 6/ **TE** - tereny urzędzeń elektroenergetycznych
- 7/ **ZL** - tereny lasów
- 8/ **ZN** - tereny zieleni niskiej
- 9/ **ZZ** - tereny trwałych użytków zielonych
- 10/ **RP** - tereny użytków rolnych
- 11/ **WZ** - tereny urzędzeń gospodarki wodnej
- 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 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 budowa 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 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 wyznaczonej na rysunku planu oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §7
- 7) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi KUi przy remontach, 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 nie określa linię 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 mieszkaniowej – 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 m<sup>2</sup>.

**UPr – Teren usług publicznych – kultu religijnego**

Przeznaczenie podstawowe - kościół parafialny p.w Wniebowzięcia NMP

Przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z główną funkcją terenu, podstawowa infrastruktura techniczna, zieleń.

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

- a) teren położony w obrębie obszaru ochrony konserwatorskiej , obiekt kościoła wpisany do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia określone w § 7,
- b) dozwolona jest lokalizacja obiektów związanych z funkcją kościoła tzn. budynków mieszkalnych, gospodarczych, ogrodzenia, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) wyklucza się lokalizację na terenie oraz obiekcie kościoła nowych urządzeń jak maszty, anteny, nadajników
- d) zakaz wycinki drzew na terenie bez zgody Konserwatora Przyrody

**UPs – Teren usług publicznych - urządzeń sportu i rekreacji**

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

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

**UPi – Teren usług publicznych – ochrony przeciwpożarowej**

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

- a) Przeznaczenie podstawowe – remiza strażacka,
- b) Przeznaczenie uzupełniające – parking, sieć infrastruktury technicznej,
- c) Adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów przebudowy i rozbudowy do potrzeb.

**WZ – Teren urządzeń gospodarki wodnej - ujęcie wody**

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

- a) adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów
- b) na obszarze strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody określonej na rysunku planu należy uwzględnić warunki określone dla tej strefy w przepisach szczególnym,
- c) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu.

**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 i linii energetycznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

**ZL – Tereny użytków leśnych – lasy i użytki leśne**

**Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZL:**

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.

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

Wskazane urządzenie jako zieleni ozdobnej.

**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 wymogi określone w rozporządzeniu
- c) urządzenie 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 . Ustala się:**

- a) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków i odpadów do wód
- b) wszelka działalność prowadząca do naruszenia reżimu wodnego wymaga zachowania warunków określonych w prawie wodnym.

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

Dla gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4m. od osi gazociągu z warunkami określonymi w przepisie szczególnym.

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

Do czasu ustalenia strefy ograniczonego użytkowania dla linii wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną o szerokości 35 m. od skrajnego przewodu z warunkami określonymi w przepisie szczególnym.

## § 5

### Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

- 1. Ustala się następujące warunki kształtowania terenów komunikacji drogowej:**
  - a) dokonywanie remontów i przebudowy 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 :**

**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 nowych odcinków dróg lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg 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 z możliwością jej wymiany, przebudowy i rozbudowy 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 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 ( dla zabudowy rozproszonej ) 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 do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

#### 3. Elektroenergetyka

##### a/ w zakresie wysokich napięć

Przez teren objętym planem przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 KV 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 po uzgodnieniu i za zgoda 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 wysokoprężny relacji Skałagi – Wołczyn – Namysłów DN 100.

Plan ustala :

1. utrzymanie, modernizację i możliwość przebudowy istniejących sieci i urządzeń
2. budowę stacji redukcyjnej gazu w uzgodnieniu z właścicielem terenu

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

**6. Zaopatrzenie w energię cieplną** – ze źródeł indywidualnych. Wskazane sukcesywne przechodzenie w istniejącej zabudowie w ramach remontów na zastosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej emisji

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 Włochy ujęte w ewidencji i rejestrze zabytków:
  - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP
  - plebania
  - budynek dawnej szkoły z XIX/XX w
  - gorzelnia ul. Plebiscytowa z k. XIX w
- b) Stanowiska archeologiczne udokumentowane zlokalizowane:
  - stan. **A** – zlokalizowane na dz. nr 54,55 – osada z okresu wpływów rzymskich, numer rejestru zabytków: **A – 482/78**
  - stan. **B** – zlokalizowane na dz. nr 102/2, 103, 104 – osada datowana na okres średniowieczny, numer rejestru zabytków: **A – 474/78**
  - stan. **C** – zlokalizowane na działce nr 155 - średniowieczne

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

- a) zamierzenia inwestycyjne modernizacji i adaptacji w obiektach zabytkowych i w ich bezpośrednim otoczeniu,
- b) 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 obszaru położonego w obrębie strefie 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:**

- 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. Ustala się odległość realizacji nowej zabudowy ze stałym pobytym ludzi od linii elektroenergetycznych: 15 kV – 6,0 m, od 400 kV – 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.
7. Ustala się odległość realizacji nowej zabudowy ze stałym pobytym ludzi od linii gazociągu wysokoprężnego: 3 m mierząc od środka gazociągu. W strefie ochronnej gazociągu wyklucza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
8. W budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi istniejących w ciągu drogi KDi 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 strefie ochrony zlewni rzeki Widawy w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania uwzględniać wymagania ochrony środowiska wynikające z położenia na tych obszarach.

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, UPr:
  - 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 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,
- 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