WÓJT GMINY DOMASZOWICE

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi STRZELCE

ZMIANA PLANU
w zakresie przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego i agroturystycznego

Opracowano w 2003 r.

UCHWAŁA NR IX/55/03
Rady Gminy w Domaszowicach
z dnia 22.10.2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz .558, Nr 113, poz. 984 , Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15 poz. 139 , Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 5 poz. 42 i Nr 113 poz. 984), 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 w Domaszowicach uchwala co następuje :

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Domaszowice Nr XIII / 91 / 2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. ogłoszoną w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 56/00 z dnia 18 września 2000 r. poz. 304.

§ 2

Zmiana planu dotyczy terenu położonego we wsi Strzelce oznaczonego jako działka gruntu nr 630 arkusz mapy 2 obręb Strzelce.

§ 3

Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek planu w skali 1 : 1000.
Rysunek planu przy pomocy graficznych oznaczeń określa przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów.
Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych planu , którymi określone zostały:

a) granice obszaru objętego zmianą planu,
b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
c) symbole przeznaczenia terenów

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,
2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
3) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej.

§ 5

1. Obszar objęty zmianą planu otrzymuje na rysunku zmiany planu odpowiednio nowy symbol.

   M-AGR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i agroturystycznej

2. Pozostałe symbole przedstawione na rysunku zmiany planu zostały przyjęte z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Strzelce zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Domaszowice Nr XIII/91/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r.
   Ustalenia zawarte w wymienionej wyżej uchwale są obowiązujące
   ZMU - teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
   KDV - teren publicznej drogi powiatowej
   KDVI - teren publicznej drogi gminnej
   R - tereny użytków rolnych

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **M-AGR** są następujące :

1) Zasady zagospodarowania terenów:
   Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej i agroturystycznej.
   Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji usług, które nie zakłócą funkcji mieszkaniowej obszaru. Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna. Nakazuje się zachowanie istniejących układów zieleni wysokiej. Wobec konieczności zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem zaleca się zastosowanie pełnego ogrodzenia i zieleni izolacyjnej oraz okien o odpowiedniej izolacyjności od drogi powiatowej oznaczonej symbolem **KD V**.
   Zabrania się lokalizowania w granicach działki 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.

2) Zasady zabudowy działki:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe.
b) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
c) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe),
d) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, zieleń izolacyjna, ogrody, zbiorniki wodne
e) ogrodzenie działki nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie
f) dozwolone wykonanie ogrodzenia w formie muru o estetycznym wyglądzie i detalu architektonicznym.

§ 7

Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągu wiejskiego.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych;
a) Ścieki sanitarne docelowo odprowadzić do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
b) W okresie przejściowym dozwolone odprowadzenie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników wybieralnych lokalizowanych na terenie działki objętej zmianą planu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
c) Zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.

3) Odprowadzenie wód opadowych;
Wody opadowe z terenów powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.

4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnej ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.

5) Elektroenergetyka

Zasilanie istniejącymi sieciami napowietrznymi niskiego napięcia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci .
Zaleca się kablowanie projektowanych odcinków sieci.

6) Gospodarka odpadami;
   a) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
   b) Sposób postępowania z odpadami na zasadach określonych w przepisach o odpadach, uwzględniając w miarę możliwości ich minimalizację i segregację.

§ 8

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. **Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :**

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków celem określenia zasad zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2. **Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz ochrona przed zagrożeniami.**

1) Sposób zagospodarowania gruntu i mas ziemnych pozyskiwanych w trakcie realizacji wykopów pod fundamenty powinien być określony po ustaleniu stopnia ich zanieczyszczenia na skutek realizowanej wcześniej funkcji przetwórczej związanej z produkcją mleczarską.

2) Masy ziemne w których nie zostaną stwierdzone nadmierne zanieczyszczenia organiczne lub chemiczne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenie objętym zmianą planu, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Domaszowice.

3) Nakazuje się zachowanie stanowiska gniazdowania bociana białego *Ciconie ciconia,* jako gatunku podlegającego ochronie z mocy przepisów prawa ochrony przyrody.

4) Udostępnienie istniejącego akwenu wodnego dla celów publicznych, w ramach realizacji funkcji agroturystycznej, wymaga:
   - monitorowania stanu sanitarnego wody przez właściwy organ inspekcji sanitarnej
   - zapewnienia okresowego zasilania wód zbiornika z zewnątrz [np.; z lokalnego ujęcia podziemnego] celem minimalizacji pogarszania jego stanu sanitarnego i biologicznego

5) Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych związanych z wyposażeniem budynków i realizowaną funkcją, zapewniających spełnienie dopuszczalnych norm, na terenie objętym planem, w zakresie; hałasu i wibracji, i emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby.

6) Zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych źródeł energii o niskiej zawartości zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, w szczególności siarki i jej związków, oraz dopuszcza się instalowanie urządzeń pozwalających na wykorzystanie energii słonecznej.

7) Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem M-AGR, 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 działki terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych w tym;

   a) od źródeł komunikacji drogowej
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] \- 45 dB(A)

   b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 45 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A)

   W przypadku zmiany aktualnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów natężenia dźwięku hałasu zewnętrznego, na podstawie których ustalono wartości określone w *pkt a) i b)* - obowiązywać będą wartości ustanowione prawem powszechnym.

8) Dla zapewnienia standardów akustycznych o których mowa w punkcie 7), zwłaszcza w zakresie minimalizacji zagrożenia hałasem komunikacyjnym, dopuszcza się usytuowanie, od strony drogi, ogrodzenia pełnego o wysokości 2,0-2,2m npt z zielenią towarzyszącą, jako elementu chroniącego teren posesji przed nadmierną uciążliwością akustyczną.

9) Dla dotrzymania norm akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi [pomieszczenia mieszkalne], usytuowanych powyżej kondygnacji parterowej, należy stosować okna o izolacyjności akustycznej właściwej nie mniejszej jak 30 dB

§ 9

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 10

Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości : - ....10... %
Przy zbywaniu nieruchomości położonej na terenie określonym niniejszą zmianą planu, Wójt Gminy Domaszowice pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Domaszowice Nr XIII / 91 / 2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. ogłoszoną w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 56/00 z dnia 18 września 2000 r. poz.34. zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany planu dokonanej niniejszą uchwałą.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

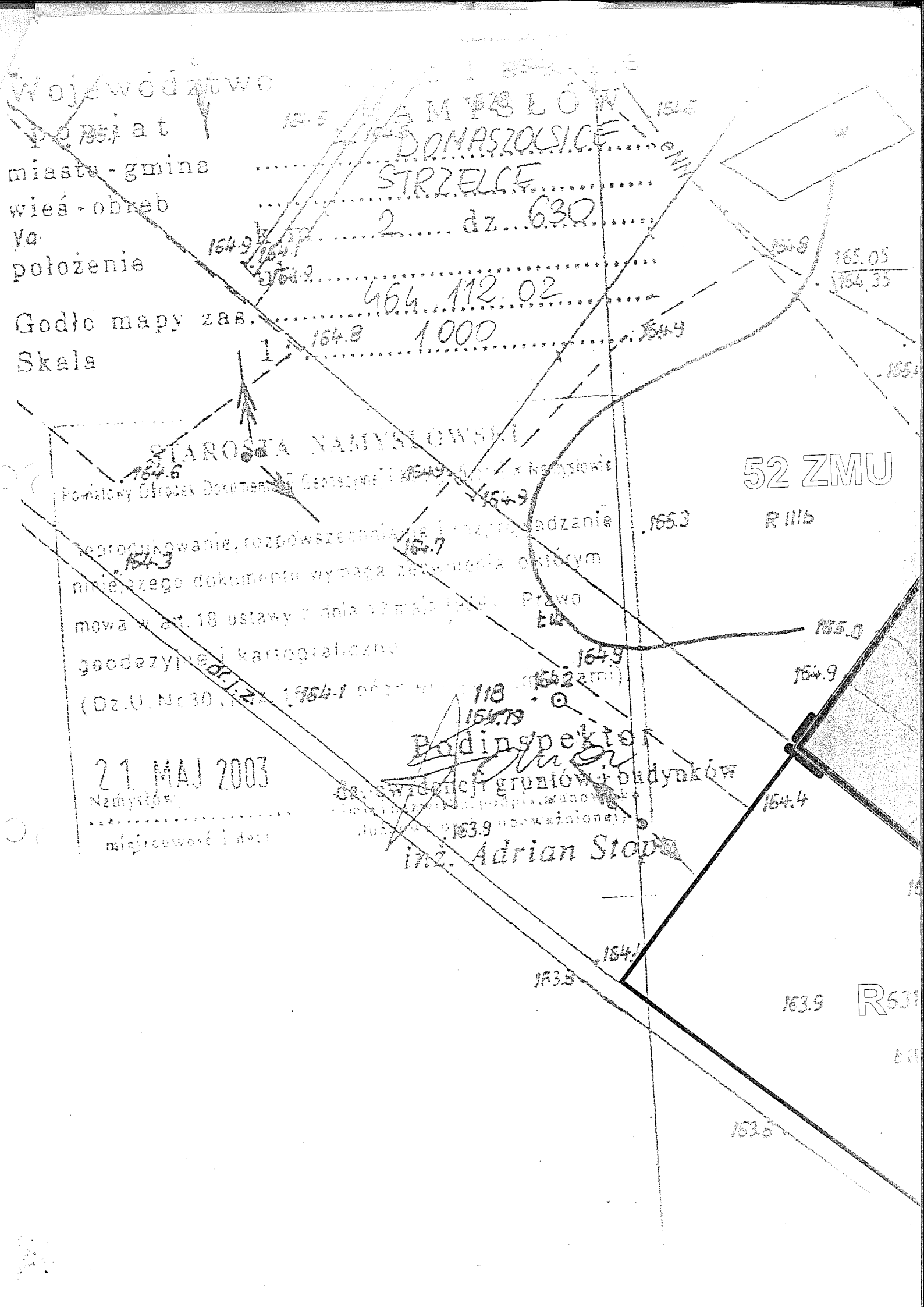
§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

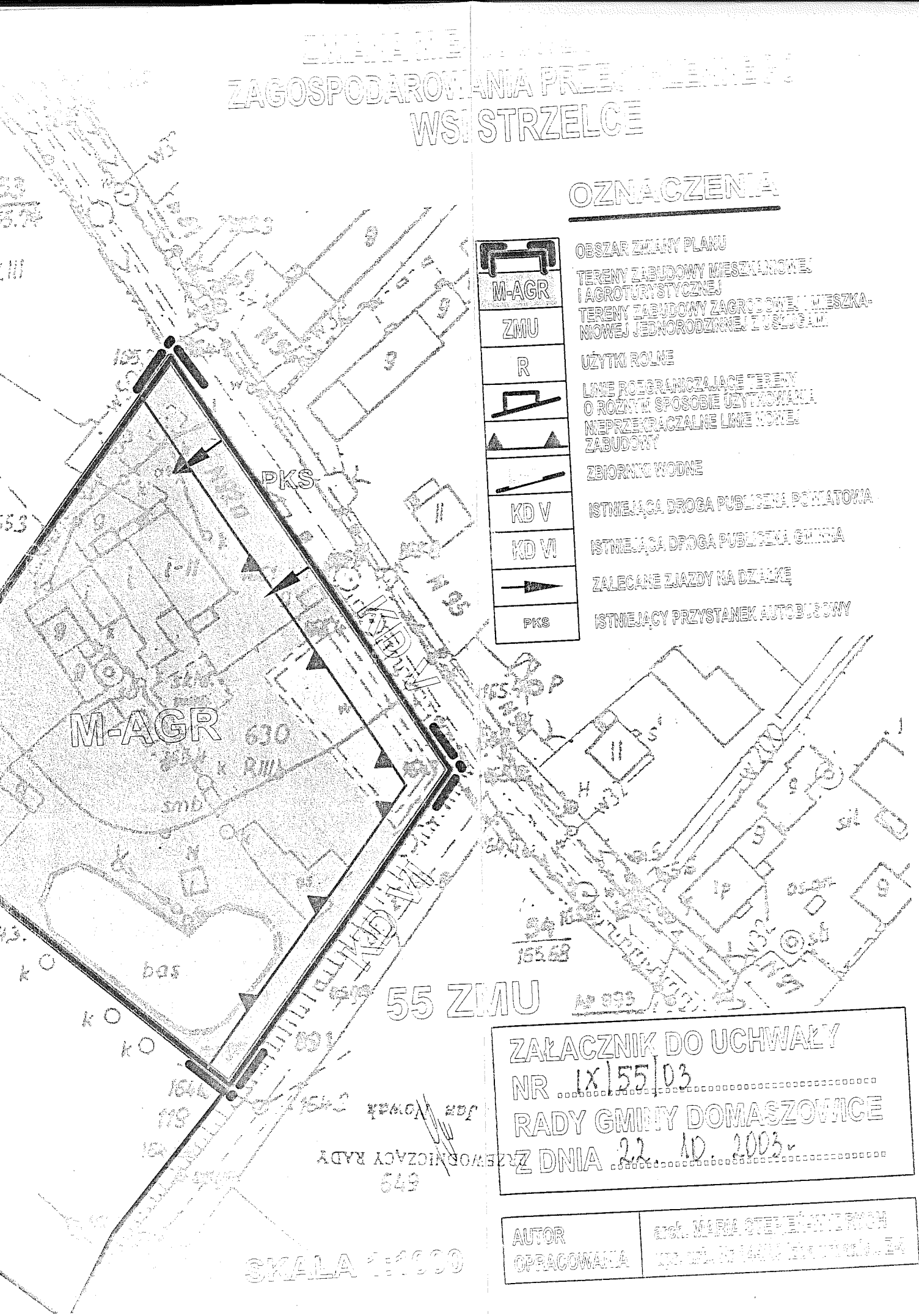
§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Nowak
PRZEWODNICZĄCY RADY
Jan Nowak


Województwo
powiat
miasto - gmina
wieś - obręb
ya
położenie
Godło mapy zas.
Skala
1 :
STAROSTA NAMYSŁOWSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
52 ZMU
R IIIb
21 MAJ 2003
Namysłów
miejscowość i data
Podinspektor
mgr inż. Adrian Stapa

ZMIANA
ZAGOSPODAROWANIA PRZE[illegible]
WSI STRZELCE



OZNACZENIA

	OBSZAR ZMIANY PLANU
M-AGR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I AGROTURYSTYCZNEJ
ZMU	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
R	UŻYTKI ROLNE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE NOWEJ ZABUDOWY
	ZBIORNIKI WODNE
KD V	ISTNIEJĄCA DROGA PUBLICZNA POWIATOWA
KD VI	ISTNIEJĄCA DROGA PUBLICZNA GMINNA
	ZALECANE ZJAZDY NA DZIAŁKĘ
PKS	ISTNIEJĄCY PRZYSTANEK AUTOBUSOWY

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR IX/55/03
RADY GMINY DOMASZOWICE
Z DNIA 22. 10. 2003 r.

AUTOR OPRACOWANIA	[illegible]

SKALA 1:1000