

Uchwała Nr XII / 73 / 03
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 29 grudnia 2003 roku

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siemysłów

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 Siemysłów** 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

Ilekroć 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 o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami 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, 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 na działce 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, o których mowa w ustawie o odpadach,
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 drogi 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 drogi 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/ | PPn | - tereny działalności gospodarczej |
| 3/ | UPr | - tereny usług publicznych – kultu religijnego |
| 4/ | UP | - tereny usług publicznych – kultury |
| 5/ | UC | - tereny usług komercyjnych |
| 6/ | UPi | - tereny usług publicznych innych |
| 7/ | UPs | - tereny usług sportu |
| 8/ | ZP | - tereny parków |
| 9/ | ZC | - tereny cmentarzy |
| 10/ | WZ | - tereny urządzeń gospodarki wodnej |
| 11/ | TE | - tereny urządzeń elektroenergetycznych |
| 12/ | ZL | - tereny lasów |
| 13/ | LSp | - tereny do zalesienia |
| 14/ | ZN | - tereny zieleni niskiej |
| 15/ | ZZ | - tereny trwałych użytków zielonych |
| 16/ | RP | - tereny użytków rolnych |
| 17/ | W | - tereny wód otwartych |
| 18/ | KUz | - tereny dróg klasy zbiorczej |
| 19/ | KUi | - tereny dróg klasy lokalnej |
| 20/ | KUd | - tereny dróg klasy dojazdowej |

§ 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 nieuciąźliwym mogą być realizowane samodzielnie / na wydzielonej działce / w lukach istniejącej zabudowy lub jako towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej.
Obiekty uznane za 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 określonej na rysunku i ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w §7,
- 7) dla obiektów położonych w pierwszej linii zabudowy drogi KUz 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 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, zabudowy pozostałej – jedna kondygnacja nadziemna,
- 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.

PPn – Tereny działalności gospodarczej

Przeznaczenie podstawowe - wielofunkcyjna działalność gospodarcza o charakterze produkcyjnym, składowym, magazynowania, urządzeń obsługi rolnictwa oraz urządzeń produkcji rolnej, bazy komunalne, urządzeń obsługi komunikacji, urządzeń ochrony 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 wykroczać 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 obiektów – linię zabudowy od krawędzi jezdni dróg zachować jak obiektów istniejących. Wjazd z istniejących dróg klasy

lokalnej. W granicach działki zapewnić niezbędne miejsca postojowe dla samochodów.

- b) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej 1 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.

UPr – Teren usług publicznych – kultu religijnego

Przeznaczenie podstawowe - kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych

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

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

- a) teren położony w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obiekt 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 takich urządzeń jak maszty, anteny, nadajników,
- d) zakaz wycinki drzew na terenie bez zgody Konserwatora Przyrody.

UP - Teren usług publicznych – usług kultury

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

Przeznaczenie podstawowe – obiekt kultury, świetlica wiejska

1/ adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy do potrzeb.

2/ dopuszczalne wprowadzenie funkcji mieszkalnej w poddaszu budynku.

UC - Teren usług komercyjnych

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

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi handlowe i gastronomiczne
- b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, stałe i czasowe miejsca postojowe, zieleń, mała architektura.
- c) obiekty należy realizować jako jednokondygnacyjne. Dopuszcza się realizację II kondygnacji dla celów biurowych lub mieszkalnych.
- d) w zagospodarowaniu zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów.
- e) należy zachować linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi klasy zbiorczej KUz – min. 10,0 m., od drogi KUd – min. 6,0 m
- f) wjazd i wyjazd z terenu wyłącznie na drogę KUd.

UPs – Teren usług publicznych - urządzeń sportu i rekreacji

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

- a) przeznaczenie podstawowe – boisko sportowe,

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

UPI – Teren usług publicznych innych – 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.

ZP - Tereny zieleni parkowej

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

- a) przeznaczenie podstawowe – park / dawny park dworski objęty ochroną konserwatorską / - obowiązują ustalenia zawarte w § 7
- b) przeznaczenie uzupełniające – objekty i urządzenia związane wyłącznie z funkcją rekreacyjną terenu
- c) teren wraz z zespołem zieleni parkowej oraz kościołem parafialnym stanowią objekty zabytkowe objęte jest ochroną konserwatorską. Wszelkie działania na terenie parku włącznie z wycinką i nasadzeniami drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków.

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.

WZ – Teren urządzeń gospodarki wodnej - ujęcie wody

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

- a) strefę ochrony pośredniej zewnętrznej jak określono na rysunku planu. Zakres działań dla inwestycji realizowanych na obszarze objętym strefą ochrony ujęcia wody zgodnie z przepisem szczególnym,
- b) adaptacja obiektu z możliwością dokonywania remontów zgodnie z przepisami szczególnymi.
- b) 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
- b) możliwość budowy nowych obiektów w granicach terenów oznaczonych symbolem MM w uzgodnieniu z właścicielem terenu lub na jego wniosek,

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) 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.

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 lokalizację:

- 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 nieużytków oraz gruntów klas V i VI oraz wskazanych na rysunku planu w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha, urządzenie zieleni śródpolnej,
- c) urządzenie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- d) 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

- 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.

§ 4

Zasady rozwoju komunikacji

1. Ustala się następujące warunki kształtowania terenów komunikacji drogowej:

- a) możliwość dokonywania remontów istniejących dróg, ich przebudowę 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 :

KUz – Teren drogi klasy biorczej

Dla drogi obowiązują następujące parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 20 – 25,0 m.
- b) jezdnia o szerokości co najmniej 5,5,0 m
- c) na skrzyżowaniach z drogami klasy KUi i KUd i 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.

KUi – Teren drogi klasy lokalnej

Dla drogi obowiązują następujące parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15-20,0 m. (dopuszcza się dostosowanie linii rozgraniczających do istniejącego zainwestowania).
- b) szerokość jezdni utwardzonej - min. 5,5 m.
- c) chodnik o szerokości - min.1,50 m.
- d) na skrzyżowaniach z drogami klasy KUz i KUd stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m.x 5m

KUd – Teren drogi / ulice / klasy dojazdowej:

Dla drogi obowiązują następujące parametry:

- e) szerokość w liniach rozgraniczających – 10-15,0 m. (dopuszcza się dostosowanie linii rozgraniczających do istniejącego zainwestowania).
- f) szerokość jezdni utwardzonej - min. 5,0 m.
- g) chodnik o szerokości - min.1,20 m.
- h) na skrzyżowaniach z drogami klasy KUz 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 wiejskiej sieci wodociągowej oraz przez jej przebudowę oraz 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 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 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 niskich napięć

Plan ustala :

- a) zasilanie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
- b) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
- c) 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,
- d) 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.
- e) przy budowie nowych stacji transformatorowych i linii należy zachować wymogi przepisów szczególnych i Polskich Norm.

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) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej:
 - kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych, mur – drewn. wpisany w rejestrze zabytków pod numerem **1107/66** z dnia 05.02.1966 r
 - park dworski
- b) uzgodnienia z organem ds. ochrony zabytków wymagają projekty techniczne modernizacji i adaptacji obiektów zabytkowych i projekty zagospodarowania terenu zmieniające zagospodarowanie.
- c) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na elementy i przedmioty świadczące o znalezisku archeologicznym należy niezwłocznie powiadomić służby ochrony zabytków. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.
- d) 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.

§ 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 imisji 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 pobytem ludzi od linii elektroenergetycznych: 15 KV – 6,0 m mierząc od skrajnego przewodu roboczego.
8. Dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód wraz z urządzeniami monitorującymi.

9. 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.
10. Przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć wierzchnią warstwę gleby (humus) i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
11. 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 oznaczonych symbolem MM, UPr, UP:
 - 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)
 - b) dla pozostałych terenów norm hałasu nie określa się

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

12. 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:

- 1) dla wydzielonych działek do zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolem MM, - 10 %
- 2) 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