

PROJEKT

Uchwała nr
Rady Gminy Kamiennik
z dnia2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVII/205/18 z dnia 10 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz, Rada Gminy Kamiennik uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz w granicach określonych na rysunkach planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik zatwierdzonego uchwałą Nr III/10/06 z dnia 13 grudnia 2006 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz – w granicy określonej na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 3. Załącznikami uchwały są również:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie podane w metrach;
- 5) symbol określający podstawową funkcję terenu i numer wyróżniający.

2. Dla rozgraniczonych w planie terenów, wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

3. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 2 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody, uchwały Sejmiku Województwa oraz uchwały Rady Gminy w Kamienniku, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej zabudowy w granicach terenów

lub ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu (funkcji dopuszczalnej)** – należy przez to rozumieć przeznaczenie części terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 50% powierzchni terenu na warunkach określonych w planie;
- 4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę budynków, w tym wiatami, konstrukcjami przestrzennymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy; nie dotyczy ona ganków pierwszej kondygnacji, balkonów, wykuszy i schodów zewnętrznych;
- 6) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące funkcję usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej.

ROZDZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy na terenie minimalną 0,2 a maksymalną 0,6,
- 2) nakazuje się wielkość powierzchni zabudowy do 45%;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla budynku o przeznaczeniu podstawowym nakazuje się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° ÷ 45° , z pokryciem z dachówki ceramicznej lub matowego materiału o ukształtowaniu dachówkowym, w kolorze czerwonym lub grafitowym;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie w budynkach o przeznaczeniu podstawowym, o kącie nachylenia połaci do 12° ;
- 6) nakazuje się maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym do 10,0m przy dachach dwuspadowych lub do 7 m przy dachach płaskich;
- 7) dopuszcza się lokalizację wiat i budynków garażowych jako dobudowane lub wolnostojące, nawiązujące wystrojem architektonicznym do budynku o przeznaczeniu podstawowym, dla których nakazuje się wysokość nie większą niż 4,0m przy dachach dwuspadowych, lub 3,0m przy dachach płaskich, o kącie nachylenia połaci do 12° ;
- 8) nakazuje się zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej wliczając w to miejsca garażowe;
- 9) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według potrzeb indywidualnych;
- 10) miejsca do parkowania nakazuje się realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
- 11) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące z zakresu infrastruktury technicznej;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM1**, o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy na terenie: minimalną 0,15, maksymalną 0,40;
- 2) nakazuje się wielkość powierzchni zabudowy do 40%;
- 3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 6) przy rozbudowie i nadbudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachów i wysokości budynków;
- 7) nakazuje się maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym do 10,0m;
- 8) dla budynku o przeznaczeniu podstawowym nakazuje się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci $30^{\circ}\div 45^{\circ}$, z pokryciem z dachówki ceramicznej, łupka lub matowego materiału o ukształtowaniu dachówkowym, w kolorze czerwonym lub grafitowym;
- 9) dopuszcza się lokalizację wiat i budynków garażowych, jako dobudowane lub wolnostojące, do budynku o przeznaczeniu podstawowym, dla których nakazuje się wysokość nie większą niż 4,0m przy dachach dwuspadowych lub 3,0m przy dachach płaskich o kącie nachylenia połaci do 12° ;
- 10) dopuszcza się wiaty związane z obsługą rolnictwa, dla których nakazuje się wysokość do 6,0m przy dachach płaskich o kącie nachylenia połaci do 10° ;
- 11) nakazuje się zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 12) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – według potrzeb indywidualnych;
- 13) miejsca do parkowania nakazuje się realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
- 14) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące z zakresu infrastruktury technicznej;
- 15) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) od strony dróg publicznych wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
- 3) zabudowę gospodarczo garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z budynkiem funkcji podstawowej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków i dachów wielospadowych, z dopuszczeniem zmian wynikających z termomodernizacji,
- 5) zakazuje się kolumn, kolumnienek i słupków przy budynkach;
- 6) zakazuje się stosowania wież i dominat wysokościowych;
- 7) nakazuje się maksymalną wysokość budowli - 4 m, z wyłączeniem wysokości budowli wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych;
- 8) tereny objęte miejscowym planem poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania nakazuje się zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu w § 6;
- 9) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów określone odrębnie dla każdego terenu w § 6.

§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;
- 5) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wprowadza się nakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód z zanieczyszczonych nawierzchni do istniejących i projektowanych systemów kanalizacyjnych;
- 7) wprowadza się nakaz stosowania instalacji i urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do środowiska lub bez emisyjnych;

8) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny:

a) oznaczone symbolem **MN**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczone symbolem **RM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

§ 9. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie komponować w krajobrazie kulturowym, a nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;

2) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;

2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) nakazuje się minimalną szerokość frontu działki - 16m,

b) nakazuje się minimalną powierzchnię działki - 500 m²,

c) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^\circ$,

2) ustalenia pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, cele infrastruktury technicznej, cele publiczne, zabudowę zagrodową oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

§ 14. W granicach planu nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przylegających dróg lokalnych;

2) dopuszcza się etapową budowę nowych dróg i dojazdów na wszystkich terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w **wodę** nakazuje się zaopatrzenie z wodociągu wiejskiego;

5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) docelowo nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników wybieralnych i przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
 - a) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) nakazuje się prowadzić gospodarkę **odpadami** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy