

## PROJEKT

**Uchwała nr .....**  
**Rady Gminy Kamiennik**  
**z dnia .....2019r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Karłowice Wielkie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506.) 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 V/48/19 z dnia 5 marca 2019r. W sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Karłowice Wielkie, Rada Gminy Kamiennik uchwała, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Karłowice Wielkie 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.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Karłowice Wielkie – w granicy określonej na załączniku nr 1 do uchwały.

**2.** Załącznikami uchwały są:

- 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**

**§3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak takich obszarów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz w/w krajobrazów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający;
- 5) wymiarowanie podane w metrach.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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 na działce budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie części terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 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 budynków i budowli pełniących rolę budynku;
- 6) **zabudowie gospodarczo – garażowej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz obiekty budowlane – garaże, określone według przepisów odrębnych;

## ROZDZIAŁ II.

### USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 2) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na

rysunku planu;

- 3) zabudowę gospodarczo - garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej;
- 4) nakazuje się pokrycia dachów z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów w §10 niniejszej uchwały;
- 6) teren objęty miejscowym planem, poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych dla każdego terenu w §11 niniejszej uchwały;
- 7) dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem teren oznaczony symbolem MN1 zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego
- 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 lub projektowanych systemów kanalizacyjnych.

#### § 8. 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) powierzchniowe elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) nie dopuszcza się do realizacji w elewacji nowych budynków kolumn, kolumnienek;
- 4) nie dopuszcza się stosowania wież oraz innych nieuzasadnionych historycznie dominant wysokościowych.

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

- 1) W granicach obszaru objętego planem nie istnieją obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) W granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.
- 3) Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych w tym ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

### **ROZDZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYZNACZONYCH TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** :

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej do 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej do 4 m,
  - c) nakazuje się dachy symetryczne dwu lub czterospadawe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem świetlików lub lukarn;
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 30° i dachów płaskich o kącie nachylenia do 12° wyłącznie na budynkach gospodarczo – garażowych;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu od 0,05 do 0,4;
  - b) wielkość powierzchni zabudowy dla terenu do 40%;
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nakazuje się:

1. dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) nakazuje się minimalną szerokość frontu działki – 16 m;
  - 2) nakazuje się minimalną powierzchnię działki – 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją  $\pm 20^\circ$ , przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;
2. ustalenia pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi, cele infrastruktury technicznej, cele publiczne, oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości;
  3. dopuszcza się wprowadzenie podziału innego, niż według wytycznych wskazanych w pkt 1, jedynie w przypadku, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe, ze względu na lokalne uwarunkowania.

## § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, znajdujących się także poza granicami opracowania służących powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;
2. nakazuje się minimalną – 5m szerokość nowo wydzielanych dojazdów w liniach rozgraniczających;
3. nakazuje się obowiązek zapewnienia terenowi właściwej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy **MN** – 2 miejsca na budynek mieszkalny, wliczając w to stanowiska garażowe.
4. miejsca do parkowania należy realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku gospodarczo – garażowym, lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
5. miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3, nakazuje się sytuować w granicach działki, na którym usytuowany jest obiekt stanowiący podstawę wyliczenia.

## § 13. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
3. nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają usytuowania nadziemnego;
4. dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
5. nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
6. w zakresie zaopatrzenia w **wodę** nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej sieci wiejskiej z uwzględnieniem właściwej dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
7. w zakresie odprowadzania **ścieków** nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych nakazuje się ich zagospodarowanie w granicach własnych działki z dopuszczeniem odprowadzenia do lokalnej kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, przy czym nakazuje się neutralizację ewentualnych substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym (parkingi, drogi wewnętrzne);
9. dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);
10. w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** nakazuje się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
  - 2) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
  - 3) dopuszcza się stosowane do celów grzewczych energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
11. w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
  - 1) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
12. w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
  - 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

- 2) dopuszcza zaopatrzenie w **energię elektryczną** z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji, oraz małej instalacji określonej na według przepisów odrębnych;
  - 3) zakazuje się instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
13. nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenu objętego planem w wysokości 30%.

#### **ROZDZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

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

Przewodniczący Rady Gminy