

## **PROJEKT**

**Uchwała nr .....**  
**Rady Gminy Kamiennik**  
**z dnia .....2021r.**

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wilemowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust.1 i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz uchwała Nr XII/99/20 z dnia 10 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wilemowice, Rada Gminy Kamiennik uchwała, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wilemowice w granicach określonych na rysunku 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 Wilemowice – w granicy określonej na załączniku nr 1 do uchwał.

**2.** Załącznikami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

## **ROZDZIAŁ I.** **PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3.** Ze względu na brak występowania problematyki, terenów lub obiektów w zmianie planu nie określa się:

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby określania takich wymagań;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 6) terenów wymagających określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie podane w metrach;

5) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu i numer wyróżniający;

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R** – teren rolniczy;
- 3) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **ZL** – tereny lasów.

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** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa oraz uchwały Rady Gminy w Kamienniku, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu a także na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia dopuszczone na terenie dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi funkcję budynków;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku;
- 6) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące funkcję usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i uzupełniającej.

## **ROZDZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

1. Na terenie o symbolu **MN** oznaczonych wyróżnikiem liczbowymi **1**;

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: rekreacyjne, gospodarcze, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;
  - b) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
  - c) dla nowego obiektu zabudowy o dachu płaskim należy wysokość określoną w lit. b) zmniejszyć o 50%;
  - d) gabaryty obiektów:
    - szerokość elewacji frontowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
    - maksymalny poziom okapów 5 m;
  - e) geometria dachów:
    - układ dwuspadowy,
    - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub dla budynków gospodarczych płaskie do 12°;
    - pochylenia symetryczne;
  - f) pokrycie dachów: dachówka, blacha płaska na rąbek stojący, papy lub membrany;
  - g) kolorystyka obiektów:
    - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
    - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
    - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym;

- h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się;
- i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,

4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:

- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- b) powierzchnia zabudowy do 40 %;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;
- d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal budynku jednorodzinnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się;
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu **R** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się utrzymanie dróg dojazdowych oraz budowę nowych dróg do gruntów rolnych;
- 3) wprowadza się zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (stawów rekreacyjnych, hodowlanych), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo – wodne obszarów przyległych;
- 7) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach.

3. Na terenach o symbolu **WS** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi **1, 2**:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nakazuje się utrzymanie użytkowania wodnego;
- 3) utrzymanie naturalnego kształtu i przebiegu koryt cieków, z wyjątkiem sytuacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych do budowli związanych z podstawową funkcją terenu oraz ochroną przyrody, przeciwpożarową i przeciwpowodziową;
- 5) nie wyznacza się intensywności zabudowy;
- 6) nie wyznacza się wskaźnika wielkości zabudowy;

4. Na terenach o symbolu **ZL** oznaczonych wyróżnikami liczbowym **1 i 2**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania – nie dotyczy;
- 5) nakazuje się utrzymanie użytkowania leśnego z uwzględnieniem nakazów, zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1. na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami;
- 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, kolumniek 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,

#### § 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. 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, z wyjątkiem terenu **R**, **ZL** i **WS** - 500 m<sup>2</sup>,

- 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.

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

- 1) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przylegających dróg dojazdowych i lokalnych;
- 2) dopuszcza się etapową budowę nowych dróg i dojazdów na wszystkich terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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.

**§ 13.** 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**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy