

## PROJEKT

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 poz. 293 ze 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 uchwała, 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. Uchwała 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

### 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** – 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 takie 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 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;

## ROZDZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA WYZNACZONYCH TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

§ 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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , 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  $12^{\circ}$ ;
- 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  $12^{\circ}$ ;
- 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;

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  $12^{\circ}$ ;
- 10) dopuszcza się wiaty związane z obsługą rolnictwa, dla których nakazuje się wysokość do 6,0m przy dachach płaskich o kącie nachylenia połaci do  $10^{\circ}$ ;
- 11) nakazuje się zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, wliczając w to miejsce 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 inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **ROZDZIAŁ III. USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

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

- 1) nakazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy przyjętą 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 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 prawnowłasnościowej 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%.

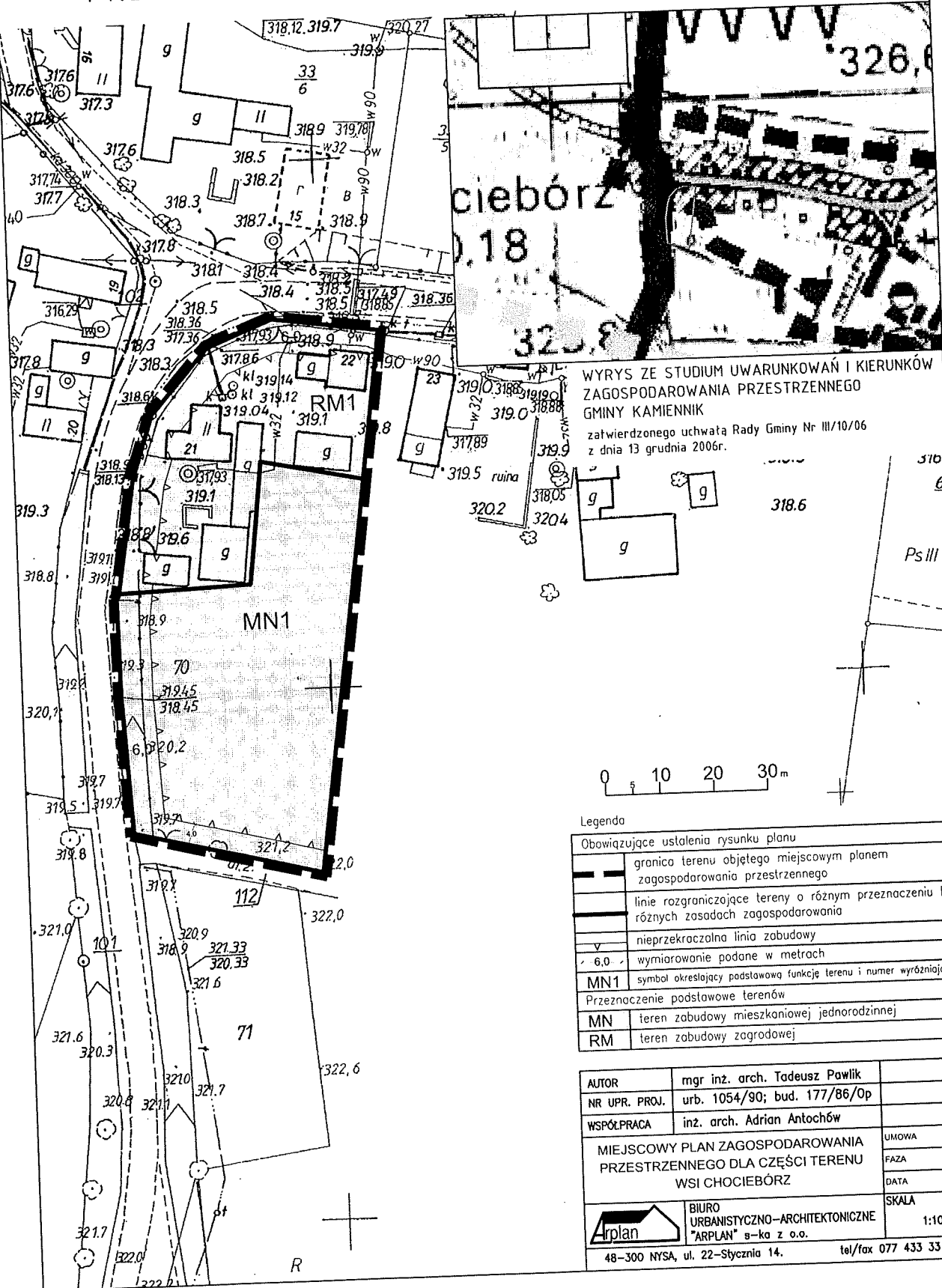
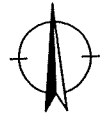
### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

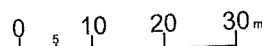
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik nr 1  
do uchwały nr ...  
Rady Gminy Kamiennik  
z dnia ...

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części terenu wsi Chociebórz



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENNIK  
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr III/10/06 z dnia 13 grudnia 2006r.



Legenda

Obowiązujące ustalenia rysunku planu	
	granico terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie podane w metrach
	symbol określający podstawową funkcję terenu i numer wyróżniający
Przeznaczenie podstawowe terenów	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy zagrodowej

AUTOR	mgr inż. arch. Tadeusz Pawlik	
NR UPR. PROJ.	urb. 1054/90; bud. 177/86/Op	
WSPÓLPRACA	inż. arch. Adrian Antochów	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU WSI CHOCIEBÓRZ		UMOWA
		FAZA
		DATA 2020
		SKALA
		1:1000
BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o. 48-300 NYSA, ul. 22-Stycznia 14.		tel/fax 077 433 33 81

Załącznik nr 2  
do uchwały nr .....  
Rady Gminy Kamiennik  
z dnia .....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Chociebórz.**

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Kamiennik rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Kamiennik przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od dnia ..... r. do dnia ..... oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia ..... r., w siedzibie Urzędu Gminy w Kamienniku, nie wniesiono żadnych uwag.

**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.**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, prawa zamówień publicznych, prawa ochrony środowiska, ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o gospodarce komunalnej;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno - prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej.