

PROJEKT

Uchwała nr
Rady Gminy Kamiennik
z dnia2021r.

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 2020 r. Poz. 713 ze zm.) 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 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 uchwala, 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. Uchwala 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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 wyznaczenia 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** – 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;
- 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 lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym lub grafitowym;
- 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) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń norm środowiskowych określonych dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, działalność ta powinna być wykonywana w lokalu użytkowym w obrębie budynku mieszkalnego;
- 3) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;

§ 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 strome, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 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 m²;
- 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 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.
 3. miejsca do parkowania należy realizować naziemnie, jako stanowiska terenowe niezadaszone, zadaszone lub garażowe w budynku gospodarczo – garażowym, lub w części garażowej budynku mieszkalnego;
 4. 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. docelowo nakazuje się odprowadzenie **ścieków** komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
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%.

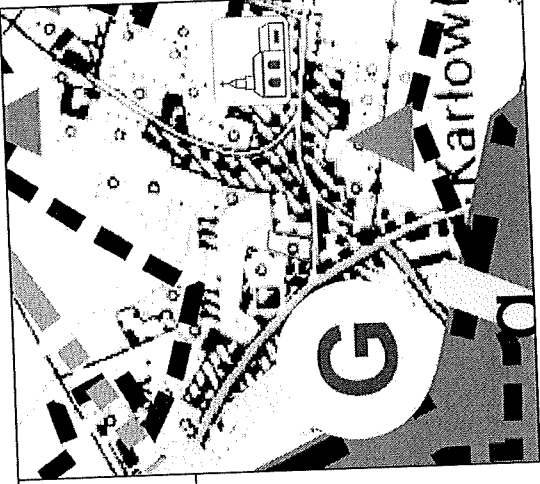
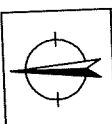
ROZDZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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.

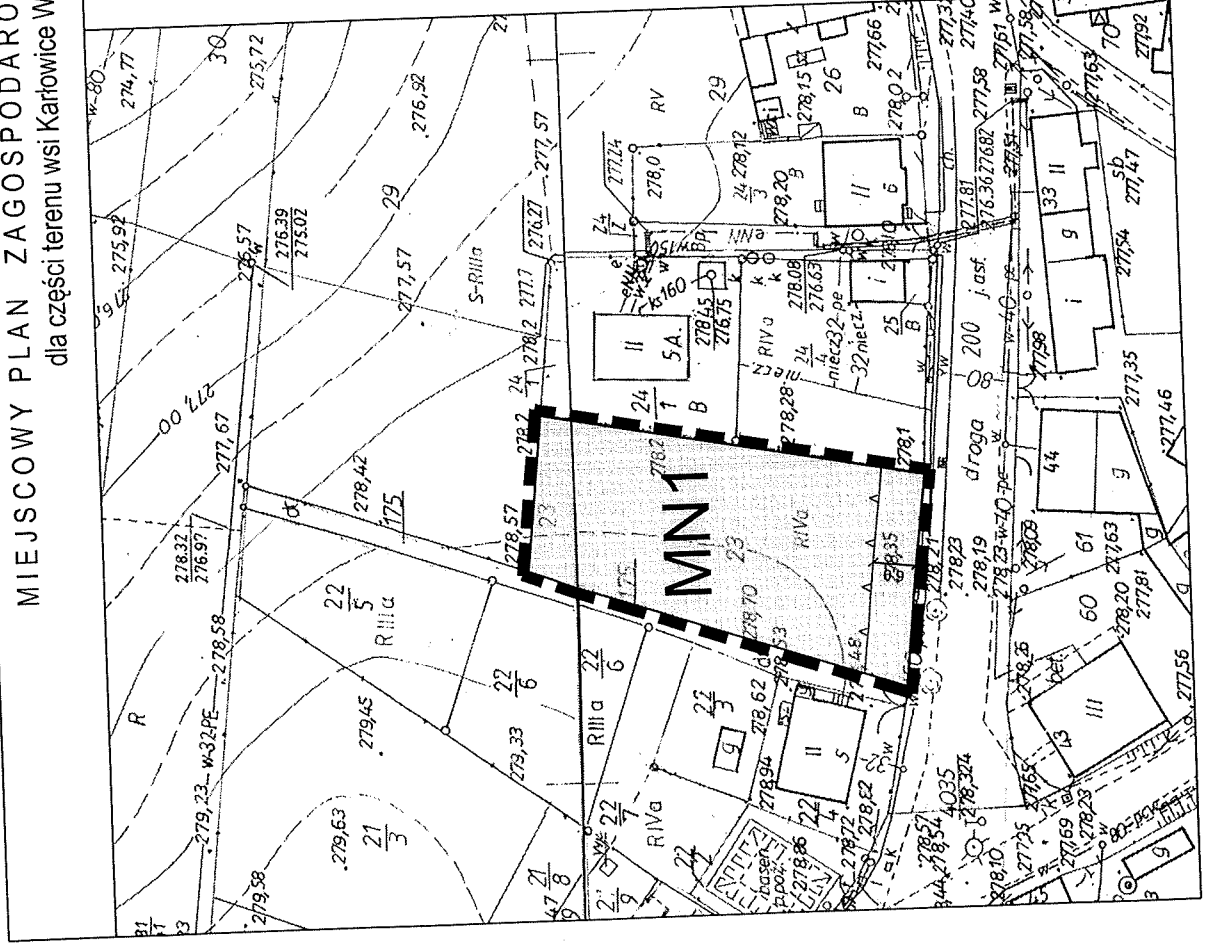
Żąd. nr 1
do uchwały nr ...
Rady Gminy Kamiennik
z dnia ...

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części terenu wsi Kartowice Wielkie



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik Nr III / 10 / 06 z dnia 13 grudnia 2006 r.

----- granica opracowywanego planu na studium



Legenda

	Obowiązujące ustalenia rysunku planu
	granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	symbol literowy przeznaczenia terenu i nr wyróżniający
	wymiarowanie podane w metrach
	Przeznaczenie podstawowe terenów
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

48-304 NYSa, ul. 22 Syczeńska 14, tel.77 432 33 81	
"ARPLAN" Sp. z o.o.	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kartowice Wielkie	
Skala:	1:1000
Termin:	Data
Zamawiający:	GNINA KAMIENNIK 2021
Projektant:	48-388 Kamiennik, ul. 1 maja 69
Wzrost:	103/90; bud. 177/80/0p
Wykonawca:	ul. och. Admira Antychów



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

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

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 r. 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.