

**Uchwała nr XXXVII/195/09
Rady Gminy Kamiennik
z dnia 28 grudnia 2009 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik w części dotyczącej wsi Karłowice Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001r. - Dz. U. Nr 142, poz. 1591; zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.237, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) i art.20 ust.1, w związku z art. 27 oraz art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492 z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik, postanawia się, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik w części dotyczącej wsi Karłowice Wielkie w granicach określonych na rysunku planu.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamiennik w części dotyczącej wsi Karłowice Wielkie, składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o rozpatrzeniu uwag stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie zachodzi potrzeba określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny - ściśle;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające podstawowe zagospodarowanie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu;
- 3) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy — należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a średnim poziomem terenu;
- 6) OWKZ należy przez to rozumieć Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN; 2.MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną- min. 50%, a powierzchnię zabudowy- max 40%;
 - 3) nakazuje się max. wysokość zabudowy mieszkalnej nie przekraczającą 4,50m. do okapu dachu i 8,50 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
 - 4) nakazuje się zasadniczy dach budynków mieszkalnych dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 35-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami

- dachówkopodobnymi;
- 5) nakazuje się szerokość frontów – od 9,00m do max. 13,0m (z dopuszczeniem trzech szczytów);
 - 6) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia);
 - 7) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki;
 - 8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 9) dopuszcza się lokalizację garaży, dla których nakazuje się max. wysokość nie wyższą niż 6,0m od poziomu terenu do okapu;
 - 10) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o max. wysokości nie wyższej niż 3,5m;
 - 11) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej terenu oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZI** o podstawowym przeznaczeniu pod zielen izolacyjną ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- 1) nakazuje się zielen o charakterze izolacyjnym ukształtować, na co najmniej 50% powierzchni terenu;
 - 2) zakazuje się wprowadzania zieleni ograniczającej widoczność na skrzyżowaniu dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i dodatkowych obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetyki wg ustaleń określonych w § 11.

Rozdział 2

Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. Ustala się następujące zasady :

- 1) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i odzysk oraz segregację;
- 4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kamiennik.

Rozdział 3

Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

- 1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

- 3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Kamiennik.

Rozdział 4

Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

§ 9. Ochronie podlega położony w granicach planu obszar ochrony zasobów wód powierzchniowych zlewni Nysy Kłodzkiej, stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

Rozdział 5

Ustalenia dot. zasad i warunków podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) podziału terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 6

Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) oparty na:
 - a) istniejącej drodze gminnej oznaczonej symbolem KDD;
 - b) projektowanej drodze wewnętrznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDW;
- 2) nakazuje się szerokość drogi wewnętrznej dojazdowej określić wg rysunku planu;
- 3) za zgodą Zarządcy drogi w liniach rozgraniczenia drogi wewnętrznej dojazdowej dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację przyłączy do istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w pasie drogowym drogi gminnej jedynie prostopadle do jezdni;
- 5) nakazuje się uzbrojenie w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i docelowo w sieć gazową;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 9) dopuszcza się budowę układu elektroenergetycznego ŚN, NN;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 11) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych i linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci telekomunikacyjnych i internetowej.

Rozdział 7

Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 12. Ustala się następujące warunki:

- 1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy; pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;
- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla wszystkich terenów w granicach planu ustala się stawkę w wysokości 30 %;

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.