

**Uchwała nr XVII/141/20
Rady Gminy Kamiennik
z dnia 12 października 2020r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kłodobok.

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 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz uchwały Nr V/47/19 z dnia 5 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kłodobok, Rada Gminy Kamiennik uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kłodobok 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kłodobok – w granicy określonej na załączniku nr 1 i 2 do uchwały.

2. Załącznikami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 4 - 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.
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

§ 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **R** – teren rolniczy

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. Ileż 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 Opolskiego 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 budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę 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 utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty oraz roboty budowlane w istniejącej zabudowie, jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 10 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) zabudowę gospodarczo - garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów w §10 niniejszej uchwały;
- 6) tereny objęte miejscowym planem, poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych dla każdego terenu w §10 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:
 - a) oznaczony symbolem **MN1** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - b) oznaczony symbolem **RM1** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
- 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. Na terenie o symbolu MN1 (zał. nr 2):

- 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 nowej zabudowy: 12 m;
 - c) dla nowego obiektu zabudowy o dachu płaskim należy wysokość określoną w lit. b) zmniejszyć o 2/3;
 - d) gabaryty obiektów:
 - szerokość elewacji frontowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - maksymalny poziom okapów 6 m;
 - e) geometria dachów:
 - układ dwu lub czterospadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 30° do 45° lub dla budynków garażowych, 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 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 0,4;

b) powierzchnia zabudowy do 40 %;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

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 **RM1** (zał. nr 1):

1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: rekreacyjne, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu;

b) maksymalną wysokość nowej zabudowy: 12 m;

c) gabaryty obiektów:

- szerokość elewacji frontowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- maksymalny poziom okapów 6 m;

d) geometria dachów:

- układ jedno, dwu lub czterospadowy,
- pochylenie połaci: strome od 30° do 45°, dla dachów jednospadowych od 20° do 30° lub dla budynków garażowych, gospodarczych płaskie do 12°;
- pochylenia symetryczne;

e) pokrycie dachów: dachówka, blacha płaska na rąbek stojący, papy lub membrany;

f) kolorystyka obiektów:

- ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
- dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
- pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub grafitowym;

g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się;

h) 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 0,5;

b) powierzchnia zabudowy do 40 %;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

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.

5) dopuszcza się maksymalną obsadę hodowlaną do 30 DJP.

3. Na terenie o symbolu **R1** (zał. nr 1):

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie rolnych obiektów budowlanych, dla których należy przyjąć parametry zabudowy jak dla terenu RM;
- 3) dopuszcza się utrzymanie dróg transportu rolnego oraz budowę nowych dróg do gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie 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; dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych.
- 7) nakazuje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania polno-łukowego (użytki rolne);

§ 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. dla zabudowy **MN**, **RM** miejsca do parkowania, nakazuje się sytuować w granicach działki, na której 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;

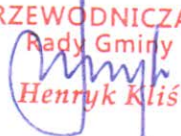
6. w zakresie zaopatrzenia w **wodę** nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej sieci wiejskiej z uwzględnieniem właściwej dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
7. docelowo nakazuje się odprowadzenie **ścieków** komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Henryk Kliś