

**Uchwała Nr XXX/167/04
Rady Gminy Kamiennik**

z dnia 15 grudnia 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Kamiennik w części dotyczącej wsi Białowieża /Siemionka, Dolna i Górna/.**

(Opole, dnia 11 lutego 2005 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), Rada Gminy Kamiennik postanawia, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamiennik w części dotyczącej wsi Białowieża.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Białowieża Gmina Kamiennik składa się z:

- 1) ustaleń miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale,
- 2) rysunku miejscowego planu sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1: 1.000, uzupełnionego o elementy mapy ewidencyjnej w skali 1: 5.000 i przeskalowanej elektronicznie do skali 1: 1.000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania i o rozpatrzeniu uwag, stanowiące załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie - wyznaczonym orientacyjnie /linia przerywana/ lub ściśle określonymi /linia ciągła/ liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub podstawowe uzupełnienie o zbliżonym charakterze i funkcji,
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, położenie, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej istniejące lub projektowane i umownie zabezpieczone - spełnia wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów,
- 4) **powierzchni terenu działki budowlanej biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy w obrębie działki budowlanej zagospodarowanej zielenią,
- 5) **zabudowie jednorodzinnej** - "MN" - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami gospodarczymi lub garażami na samochody osobowe wraz z urządzeniami i instalacjami technicznymi o ilości lokali mieszkalnych nie więcej niż dwa,
- 6) **zabudowie zagrodowej** - "RM" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
- 7) **zabudowie wielorodzinnej** - "MW" - należy przez to rozumieć zabudowę budynkiem mieszkalnym, zawierającym trzy lub więcej mieszkań, wraz z przeznaczonymi dla

potrzeb mieszkających w nim rodzin budynkiem garażowym i gospodarczym i urządzeniami technicznymi,

- 8) **zabudowie jednorodzinnej mieszanej - "MM"** - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane zespoły zabudowy mieszkalno - gospodarczej, w których występują zarówno formy zabudowy zagrodowej, jak i jednorodzinnej, określone w pkt 5 i 6,
- 9) **budynku gospodarczym w zabudowie mieszkalnej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz przechowania materiałów, narzędzi i sprzętu służących dla obsługi budynku mieszkalnego,
- 10) **usługach podstawowych - "U"** - należy przez to rozumieć usługową działalność w zakresie administracji, kultury, kultu religijnego, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, handlu, gastronomii, sportu, łączności, ochrony p. pożarowej, rzemiosła usługowego,
- 11) **intensywności zabudowy - Jn** - należy przez to rozumieć wskaźnik zabudowy w obrębie wydzielonej działki wynikający z ilorazu powierzchni ogólnej budynku do powierzchni terenu działki,
- 12) **strefie ograniczeń zabudowy** - należy przez to rozumieć ograniczenie wynikające z warunków ekofizjograficznych, bądź sąsiedztwa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub urządzeń,
- 13) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny w granicach określonych liniami rozgraniczającymi dróg, placów, wydzielonych ciągów, jak również określone jako dostępne przez władze samorządowe lub organy administracji rządowej,
- 14) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć akty prawne regulujące kwestie lokalizacji, zagospodarowania, budowy i remontów obiektów,
- 15) użyty w uchwale **skrót "OWKZ"** oznacza Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- 16) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Białowieża w granicach opracowania, określonych w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/167/04 Rady Gminy Kamiennik z dnia 15 grudnia 2004 r.

§ 4. 1. Celem ustaleń zawartych w miejscowym planie jest:

- 1.1. Określenie zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania, historycznych wartości dziedzictwa kulturowego obszaru, jego zasobów środowiskowych i wodnych oraz walorów krajobrazowych.
- 1.2. Stworzenie możliwości do prowadzenia polityki przestrzennej oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1.3. Określenie zasad ochrony środowiska, warunków korzystania z jego zasobów w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej.
- 1.4. Zapewnienie technicznych i terenowo - prawnych warunków do modernizacji i rozbudowy układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 1.5. Spełnienie wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 1.6. Uwzględnienie uwarunkowań przestrzennych wynikające z położenia wsi Białowieża w obszarze ochrony zasobów wód powierzchniowych zlewni rz. Nysy Kłodzkiej.
- 1.7. Uwzględnienia proponowanego poszerzenia obszaru chronionego krajobrazu jezior Otmuchowsko-Nyskiego.

2. Przedmiotem ustaleń miejscowego planu są:

- 2.1. Ustalenie podstawowego bądź dopuszczalnego alternatywnego przeznaczenia dla poszczególnych terenów określonych w planie miejscowym.
- 2.2. Wyznaczenie ściśle określonych bądź orientacyjnych linii rozgraniczających dla terenów o odmiennych funkcjach, przeznaczeniu podstawowym, bądź dopuszczalnym alternatywnym.
- 2.3. Określenie w miejscowym planie zasad obsługi w zakresie komunikacji oraz dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2.4. Uściślenie szczególnych warunków zagospodarowania obszaru objętego planem

- miejscowym - wynikających z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 2.5. Uściślenie szczególnych warunków zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym - wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 2.6. Określenie dla terenów projektowanej zabudowy parametrów i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, geometrii dachów i wskaźników intensywności zabudowy.
 - 2.7. Określenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
 - 2.8. Określenie w planie miejscowym terenów o ograniczonym użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy.
 - 2.9. Określenie w planie miejscowym terenów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania.
 - 2.10. Określenie stawki procentowej opłat od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
 - 2.11. Określenie zadań do realizacji celów publicznych.

§ 5. Ustalenia formalnoprawne:

Uchwalony miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w którym określa się dla obszaru w granicach jego opracowania przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

§ 6. Przeznaczenie terenów:

1. Ustalenie ogólne:

- 1.1. Wyznaczonym terenom w rysunku miejscowego planu - liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi lub orientacyjnym - nadaje się dodatkowo symbol literowy określający podstawowe bądź alternatywne ich przeznaczenie.
- 1.2. Tereny, w obrębie których nie przewiduje się zmiany obecnego przeznaczenia podstawowego bądź obecnego użytkowania - oznaczono w rysunku planu miejscowego symbolem dwuliterowym.
- 1.3. Tereny - którym w miejscowym planie przypisuje się odmienne bądź nowe w stosunku do obecnego przeznaczenie podstawowego - oznaczono symbolem dwuliterowym z dodatkową małą literą "p".
- 1.4. Wyróżnione tereny usług oraz urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczono w miejscowym planie symbolem dwuliterowym oraz dodatkowo symbolem liczbowym.
- 1.5. Do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do odmiennego ich zagospodarowania w stosunku do obecnego - mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu.

2. Ustalenia szczegółowe:

W obrębie wsi Białowieża ograniczonej granicami opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, poszczególnym terenom, wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi - przypisuje się następujące przeznaczenie podstawowe:

Symbol na rysunku miejscowego planu	Treść ustaleń
1	2
RM	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej. Istniejące przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się: - rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części pod warunkiem

	spełnienia wymogów przepisów szczególnych, oraz uwzględnienie uwarunkowań w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały - budowę nowych obiektów gospodarczych w obrębie istniejących działek oraz budowę nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych na działkach plombowanych uzyskanych z wtórnego podziału geodezyjnego terenu, adaptację budynków gospodarczych lub części budynków gospodarczych i mieszkalnych na cele usług podstawowych handlu i bytowych rzemiosła o pow. nie przekraczającej 30 % pow. całkowitej budynku mieszkalnego.
RMp	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. W ich obrębie dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej jednorodzinnej i agroturystycznej. Zaleca się, by minimalna wielkość działki wynosiła ok. 3.000 m² - wysokość zabudowy mieszkalnej ogranicza się do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym przy założeniu prostej symetrycznej geometrii dachu dwuspadowego o nachyleniu 42 , 45°, z kalenicą prostopadłą do osi drogi, - szerokość frontów budynków max. 12,0 m, - wysokość od średniego poziomu terenu do kalenicy max. 9,50 m, - wszystkie budynki inwentarsko - składowe usytuowane w zapleczu zagród winne posiadać analogiczne elementy jak budynek mieszkalny /geometria dachu, materiały wykończenia zewnętrznego/,
MN	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych o pow. zabudowy do 30 m², parterowych / wysokość do 3,5 m/ z dachami o geometrii analogicznej jak budynek mieszkalny zblokowane z bud. mieszkalnym.
MNp	Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Parametry i standardy kształtowania zabudowy: - wysokość budynków od poziomu terenu do okapu max. 4,50 m - wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy max. 9,50 m, - szerokość frontów - 9,50 m do max. 12,0 m z dopuszczeniem trzech szczytów, - geometria dachów dwuspadowa symetryczna o nachyleniu 42 , 45° z dostosowaniem kierunku usytuowania kalenicy głównej analogicznie jak budynek położonego w bezpośrednim sąsiedztwie, a w wypadku braku sąsiedztwa - prostopadłe do osi drogi, - zaleca się krycie dachów dachówką ceramiczną karpiówką, - intensywność zagospodarowania max. 30%, Jn= 0,20 , 0,30 - wielkość działek od 900 , 1.200 m przy szerokości frontu 22 , 24,0 m z tolerancją 10%
MW	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o niskiej intensywności zagospodarowania. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian z zaleceniem przystosowania budynku na mieszkania socjalne. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o obiekty gospodarcze o charakterze lokatorskim jak również uzupełniające o niezbędne urządzenie rekreacyjne.
MM	Teren istniejącej zabudowy mieszanej mieszkalnej zagrodowej oraz jednorodzinnej. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Parametry i standardy kształtowania zabudowy przyjmuje się analogicznie jak dla zabudowy "RM" oraz "MN".
USp-1a	Teren projektowanych usług z zakresu sportu i rekreacji. Dla wydzielonej działki pod urządzenie boiska sportowego w Białowieży Górnej o najprostszym programie tj.: - boisko do gier małych, - deszczochron. Zaleca się wykonanie pasa zieleni wysokiej wiatrochronnej wokół wydzielonej działki.
USp-1b	j.w lecz Białowieży Dolnej

USp- 1c	j.w lecz Białowieży Siemionki
UHp, UGp-2a	Projektowane usługi w zakresie handlu i małej gastronomii. Dla wydzielonej działki w Białowieży Górnej, podstawowe przeznaczenie pod sklep spożywczo- przemysłowy o pow. sprzedaży do 30,0 m², połączony z barem gastronomicznym o 6 , 8mk. - wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu max. 4,0 m, - do kalenicy max. 7,0m. Dachy o prostej geometrii dwuspadowej symetrycznej kryte dachówką ceramiczną.
UHp, UGp-2b	j. w lecz dla Białowieży Dolnej
RU, PSo, PSz-3	Teren istniejącej bazy obsługi gospodarki polowej i hodowlanej w Białowieży Dolnej. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się uzupełnienie podstawowej funkcji o zamknięte i otwarte składowanie produktów rolnych w tym silosowego magazynowania zbóż.
Pn-4	Teren projektowanej działalności produkcyjnej pozarolniczej o niskiej intensywności zagospodarowania w Białowieży Dolnej. Podstawowe przeznaczenie terenu to m.in. rzemiosło produkcyjno - usługowe. Intensywność zagospodarowania określa się na max. Jn = 0,30 Wysokość zabudowy max. 6,0 m z dopuszczeniem dachów o nachyleniu 10 , 15 %, z obudową murową.
Pn, KS3-5	Teren istniejącej usługi rzemieślniczej w zakresie transportu samochodowego w Białowieży Górnej Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się alternatywną funkcję związaną z pozarolniczą działalnością produkcyjną - w zakresie obsługi sprzętu, maszyn rolniczych oraz samochodów lub obróbkę drewna tj. stolarstwo, tartak, suszarnia tarcicy. Usługa wymaga uregulowania wszelkich kwestii związanych z redukcją uciążliwości oraz ochroną środowiska.
KS3	Teren przystanku PKS. Zleca się wykonanie zatoki postojowej oraz wykonanie deszczochronu.
TE-6	Teren urządzeń elektroenergetycznych. Dla wydzielonych terenów stacji transformatorowych - podstawowe przeznaczenie terenów utrzymuje się bez zmian.
TW-7	Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną w Białowieży Górnej. Dla wydzielonej działki studni wierconej i urządzenia hydroforowego - podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Strefa bezpośrednia w granicach wygradzonej działki - 15 x 15m. Strefy pośredniej nie wyznaczono. Zaleca się wokół strefy bezpośredniej tj. między ujęciem a projektowanym boiskiem wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w postaci drzew wysokich zimozielonych.
WS	Teren wód otwartych cieków, stawów, rowów melioracyjnych. Podstawowe użytkowania pozostawia się bez zmian.
ZP	Teren istniejącej zieleni urządzonej w formie zadrzewień i zieleńców. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej o gatunki drzew i krzewów występujące w środowisku przyrodniczym wsi Białowieży.
R	Teren istniejących użytków rolnych, ogrodniczych i sadowniczych z możliwością budowy obiektów wyłącznie stanowiące składnik majątkowy gospodarstw rolnych. Jako przeznaczenie podstawowe głównie dla gruntów ornych wraz z drogami dojazdowymi do tych gruntów. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni śródpolnej. Dopuszcza się budowę małych zbiorników wodnych służących celom rolniczym oraz melioracyjnym.
TZ	Teren istniejącej zieleni niskiej łąk i pastwisk - występujące głównie w sąsiedztwie cieków wodnych - tworzące ekosystemom łąkowo - wodnym.

	Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
ZL	Tereny zalesień. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Wszelkie działania na tych terenach podlegają przepisom szczególnym oraz uzgodnieniom z Administracją Lasów.
ZD	Teren pracowniczych ogrodów działkowych w Białowieży Dolnej. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian.
ZI	Teren zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie bazy transportowej Pn, KS3-5. Zaleca się uzupełnienie o gatunki drzew iglastych pasa zieleni od strony południowej oraz wschodniej.

§ 7. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1. W obrębie wyznaczonych działek budowlanych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej nakazuje się zachować część powierzchni terenu biologicznie czynnego w następującym wymiarze:
 - minimum 30% powierzchni terenu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej mieszanej,
 - minimum 30% powierzchni terenu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
 - minimum 60% powierzchni terenu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym oraz zabudowie zagrodowej i gospodarstwach agroturystycznych oraz zabudowie zagrodowej siedliskowej.
2. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, zagrodowej nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, z możliwością wykorzystania na cele użytkowe poddasza budynku / parter + poddasze/.
W przestrzeń poddasza może być wbudowana jedynie jedna kondygnacja.
Powyższy nakaz dotyczy również istniejących budynków poddanych remontom bądź rozbudowie.
Budynki gospodarcze i garaże nakazuje się realizować wyłącznie jako obiekty parterowe o wysokości max. 3,50 m, z dachami o analogicznej geometrii jak bud. mieszkalny - w formie zblokowanej z budynkiem mieszkalnym.
Parametry i wskaźniki dla zabudowy mieszkalnej mieszanej:
Standardy kształtowania i parametry jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Nakazuje się by min. 30% działki stanowiła zieleń aktywnie biologiczna.
Nakazuje się, by intensywność zagospodarowania wynosiła max. 30%.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w następującym zróżnicowaniu:
 - 3.1) - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, lecz nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - 3.2) - 8,0 m od krawędzi jezdni dróg kat. KDZ,
 - 3.3) - odległość od granic oraz innych obiektów należy ustalić indywidualnie w oparciu o przepisy szczególne.
4. Architektura projektowanych budynków winna nawiązywać do miejscowego stylu budownictwa i harmonizować z walorami krajobrazowymi wsi, w tym w szczególności z wykształconymi formami architektury zagrodowej.
Ponadto zaleca się uwzględnić uwarunkowania podane w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Nakazuje się ochronić i zachować siedliska przyrodnicze położone w obrębie dolin rzecznych tj. kompleksy leśne, wysoką zieleń łągową, tereny zieleni niskiej łąkowej, małe zbiorniki wodne.
2. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień w granicach istniejącego

zainwestowania.

3. Zaleca się zachowanie drzew przydrożnych, rosnących w bezpiecznej odległości od krawędzi jezdni.
4. Przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki pochodzenia rodzimego, właściwe dla lokalnych siedlisk przyrodniczych.
5. Przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć prace niwelacyjne terenu do niezbędnego minimum, by zachować naturalne jego ukształtowanie.
6. Należy bezwzględnie chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniem.
7. Zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych, dla celów prowadzenia niezbędnych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich obrębie.
8. Nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów oraz systemu drenażowego użytków rolnych.
9. Dopuszczalny poziom hałasu zewnętrznego mierzony na granicy własności działek i określonych terenów przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć wartości określonych w przepisach szczególnych.
10. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zaleca się powszechne stosowanie paliw proekologicznych dla celów grzewczych i bytowych.
11. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
12. Zakazuje się budowy obiektów budowlanych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie negatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 i 20kV w pasie terenu o łącznej szerokości 2 x 4,0 m licząc odległość od skrajnego przewodu tych linii.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

1. Dla przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji drogowej ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg oraz obowiązujące dla nich parametry geometryczne:
 - 1.1. **KDZ - droga zbiorcza:**

Dla drogi powiatowej Nr 1654 "0" relacji: granica woj. dolnośląskiego - Grądy.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - na terenach zabudowanych bez zmian,
 - 20,0 m poza terenami zabudowanymi.Zaleca się organizację ścieżek rowerowych i chodników na terenach zabudowanych.
 - 1.2. **KDL - drogi lokalne:**

Dla drogi powiatowej Nr 1649 "0" relacji Maciejowice - Janowa oraz 1670 "0" relacji Sarby - Białowieża.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczenia - 15,0 m poza terenem zabudowanym.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenie zabudowanym bez zmian.
Nakazuje się wykonanie ścieżek rowerowych i chodników na terenie zabudowanym.
 - 1.3. **KDD - drogi dojazdowe gminne:**

Dla istniejących i projektowanych dróg gminnych publicznych o charakterze dojazdowym i obsługi terenów zabudowy oraz użytków rolnych.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - na terenach zabudowanych bez zmian
 - 10,0 m poza terenami zabudowanymi
 - 6,0 - 8,0 m dla dróg transportu rolnego
2. W liniach rozgraniczających dróg gminnych KDD dopuszcza się:
 - 2.1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej

- parametrami funkcjonalnymi,
- 2.2) ruch pieszcy i ruch rowerowy,
 - 2.3) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2.4) lokalizację w sposób nieograniczający bezpieczeństwa ruchu, jak: obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
 - 2.5) realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ i KDL dopuszcza się:
- użytkowanie i realizację urządzeń wynikających z przepisów szczególnych w tym przystanków PKS oraz wynikające z wymogów dysponenta drogi o znaczeniu powiatowym.
4. Na terenie projektowanej zabudowy:
- należy zabezpieczyć stanowiska parkingowe lub garażowe w obrębie każdej wydzielonej działki budowlanej, w ilości wynikającej z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji.
5. Nawierzchnie:
- Na drogach kat. KDZ i KDL - dopuszcza się nawierzchnie asfaltowe lub betonowe.
- Na drogach kat. KDD i transportu rolnego- zaleca się nawierzchnie brukowane.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę pitną:

- 1.1. Utrzymuje się bez zmian istniejący system zaopatrzenia w wodę pitną tj. z wodociągu lokalnego wsi Białowieża Górna. Dla Białowieży Dolnej oraz Białowieży Siemionka - utrzymuje się bez zmian indywidualne studnie, z zaleceniem doprowadzenia do wszystkich części wsi Białowieża uzdatnioną wodę pitną z ujęcia Białowieży Górnej.

2. Gospodarka ściekowa:

- 2.1. Dopuszcza się w obrębie istniejącej zabudowy gromadzenie nieczystości ciekłych bytowych w zbiornikach bezodpływowych; wraz z ich sukcesywnym opróżnieniem i wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków "Goworowice".
- 2.2. Bezwzględnie zakazuje się odprowadzenie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów i cieków naturalnych.
- 2.3. Ciekłe odchody zwierzęce tj. gnojówka i gnojowica, powinny zostać wykorzystane rolniczo zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym obowiązującą na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego -ustawą z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89 poz. 991 z późn. zm.). Obowiązuje zakaz ich bezpośredniego odprowadzenia do gruntu cieków naturalnych i rowów.
- 2.4. Wody opadowe należy odprowadzić do gruntu. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do cieków naturalnych, rowów i gruntu z terenów utwardzonych parkingów, nawierzchni placów baz magazynowych i o charakterze produkcyjnym.
- 2.5. Ścieki z terenu baz pozarolniczej działalności gospodarczej podlegają bezwzględnej separacji z domieszek ropopochodnych.

3. Gospodarka odpadami komunalnymi:

- 3.1. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy wyposażać w kontenery lub pojemniki na odpady komunalne, systematycznie opróżniane przez specjalistyczne służby, z wywozem odpadów na składowisko odpadów komunalnych, położone poza terenem Gminy Kamiennik, w ramach systemu obowiązującego w Gminie Kamiennik.
- 3.2. Nakazuje się wprowadzenie zasady selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów.
- 3.3. Obowiązuje zakaz gromadzenia odpadów na jakimkolwiek terenie o innym

podstawowym przeznaczeniu.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 4.1 Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną, przy pełnym wykorzystaniu istniejących we wsi obiektów i urządzeń elektroenergetycznych tj. napowietrznych linii elektroenergetycznej SN15kV oraz stacji transformatorowych i napowietrznych linii n/n zasilające i oświetlenia.

5. Gospodarka cieplna:

- 5.1 Ciepło dla celów grzewczych i bytowych zaleca się uzyskiwać w oparciu o paliwa proekologiczne tj. energię elektryczną, olej opałowy i gaz bezprzewodowy. Dopuszcza się stosowanie innych źródeł energii proekologicznej, w tym nisko emisyjne paliwo stałe jak również źródła energii odnawialnej.
- 5.2. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie bez zmian istniejącego systemu uzyskiwania ciepła w oparciu o paliwa stałe; z zaleceniem modernizacji tego systemu.

6. Telekomunikacja:

- 6.1. Utrzymuje się bez zmian istniejący system urządzeń i obiektów teletechnicznych.

§ 11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Określa się zasady ochrony polegającej na poniższych działaniach ogólnych:

- 1.1. Inwestycje planowane na obszarze opracowania planu a wymagające wykonania robót budowlanych ziemnych na etapie opracowania projektu budowlanego wymagają opinii OWKZ w zakresie prac archeologicznych i winne być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym, a w przypadku odkryć obiektów archeologicznych roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.
- 1.2. W przypadku odkryć archeologicznych podczas prowadzenia robót budowlanych na pozostałym obszarze wsi, roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić pod nadzorem uprawnionych osób ratownicze badania archeologiczne.
- 1.3. Istotne, odkryte fragmenty obiektów o walorach kulturowych winny być uwidocznione (eksponowane) w zagospodarowaniu terenu lub w realizowanych obiektach na zasadach uzgodnionych z OWKZ.

2. Poddaje się ochronie konserwatorskiej:

- 2.1. Obszary rozwoju XIX w wsi: Białowieża Górna oraz Siemionka obejmując je ochroną zachowanych elementów zabytkowych, w tym układ urbanistyczny wsi.

3. Ochrona konserwatorska na obszarach podanych w pkt 2 winna polegać na:

- 3.1) zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju.
- 3.2) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistyczno - architektonicznej w zakresie skali i bryły, z dopuszczeniem modyfikacji wysokości zabudowy (w stosunku do zabudowy pierwotnej z podporządkowaniem do maksymalnych wysokości zabudowy zachowanej), tj. nowo projektowana zabudowa i rozbudowa wymaga zachowania:
- charakterystycznych proporcji /stosunek szerokości do wysokości 1:2 - 1:3/,
 - budynki na planie prostokąta z niskimi parterami a dla nowych zagród układ budynków "w podkowę" ,
 - doświetlenie pomieszczeń poddasza lukarnami lub "wołymi oczkami",
 - zakończenie szczytów budynków naczółkami z wykluczeniem niesymetrycznych kształtów dachów,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub łupkiem,
 - konstrukcja ścian zewnętrznych warstwowa z zewnętrzną warstwą o konstrukcji szachulcowej z wypełnieniem murowym, tynk gładki,

- cokoły budynków kamienne,
 - okna drewniane ze szczeblinami, /podziały pionowe i poziome/,
 - kolorystyka zbliżona do naturalnych kolorów występujących materiałów budowlanych,
 - 1 - 2 osiowe ściany szczytowe budynków mieszkalnych
- 3.3) ewentualnej rekonstrukcji nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej lub zaznaczeniu ich śladów,
- 3.4) wprowadzeniu nowych elementów budowlanych i krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości i podkreślających ich przestrzenny związek z historycznym założeniem urbanistycznym.
4. **W strefie obserwacji archeologicznej w wypadku odkryć archeologicznych działania inwestycyjno - budowlane polegać muszą na:**
- 4.1) wykonywaniu wszelkich budowlanych robót ziemnych pod nadzorem archeologiczno- konserwatorskim,
- 4.2) udostępnianiu do badań archeologicznych terenów na których podczas prowadzenia robót budowlanych stwierdzono relikty archeologiczne,
- 4.3) ograniczeniu realizacji obiektów wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (wymiana gruntów, fundamentów głębokich).
5. **Wpisem do rejestru zabytków OWKZ objęte są następujące obiekty:**

Lp.	Określenie obiektu	Nr rejestru
1	2	3
Brak na terenie wsi Białowieża obiektów wpisanych do rejestru zabytków.		

6. **Obejmuje się ochroną konserwatorską niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niżej wymienione obiekty, które jednocześnie wpisuje się do gminnej ewidencji zabytków:**

Lp.	Nazwa i adres obiektu
1	2
1.	Układ urbanistyczny wsi Białowieża Górna i Białowieża Siemionka

§ 12. Zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:

1. Na terenie objętym granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują stwierdzone obiekty archeologiczne. Również w sąsiedztwie obszaru opracowanego miejscowego planu nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.
- 1.1. W związku z powyższym wszelkie roboty budowlane ziemne w rejonie odkrytych reliktyw archeologicznych, muszą być uzgodnione z OWKZ, celem wykonania w danym miejscu wyprzedzającego rozpoznania oraz zabezpieczenia.

§ 13. Zadania dla realizacji celów publicznych:

1. Dla realizacji celów publicznych wyznacza się następujące zadania:
- 1.1) wydzielenie gruntów pod drogi publiczne kat. KDD - dojazdowe, budowę i utrzymanie tych dróg, budowę chodników i ścieżek rowerowych, jak również budowa i utrzymanie dróg transportu rolnego,
- 1.2) budowa i utrzymanie ciągów drenażowych,
- 1.3) budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w

- wodę, gromadzenie i utylizację odpadów,
- 1.4) budowa oraz utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulację przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Gminy,
 - 1.5) ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
 - 1.6) budowa i utrzymanie mieszkań socjalnych,
 - 1.7) budowa i utrzymanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby ochrony państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - 1.8) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
 - 1.9) budowa urządzeń i obiektów służących celom sportu i rekreacji.
 - 1.10) inne cele publiczne w odrębnych ustawach.

§ 14. Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości:

1. Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu jest wzrost wartości nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości rolnych, które przeznacza się w miejscowym planie do zabudowy.
2. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
 - **1%** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej zagrodowej i wielorodzinnej,
 - **20%** - dla projektowanej zabudowy usługowej w zakresie handlu, gastronomii i usług bytowych,
 - **30%** - dla projektowanej zabudowy pozarolniczej działalności gospodarczej.
3. Określona powyżej stawka procentowa jest podstawą do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty niezależnej od właściciela nieruchomości na rzecz Gminy Kamiennik w przypadku jej zbycia, przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwalonego miejscowego planu.

§ 15. Ustalenia końcowe:

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamiennik.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Białowieża (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Białowieża, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984 i Nr 214, poz. 1806,

z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, Nr 45 poz. 391 i Nr 65 poz. 594), Rada Gminy w Kamienniku rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1. Zadania własne Gminy

- **drogi publiczne wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną:**

* w planie nie przewiduje się budowy dróg publicznych i w/w sieci infrastruktury.

1.2. W nawiązaniu do pkt 1. 1. odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Białowieża w Gminie Kamiennik

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41), Rada Gminy w Kamienniku, biorąc po uwagę stanowisko Wójta o niezgłoszeniu uwag do projektu planu rozstrzyga, co następuje:

odstępuje od rozstrzygnięcia.