

**Uchwała Nr XXX/168/04
Rady Gminy Kamiennik**

z dnia 15 grudnia 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Kamiennik w części dotyczącej wsi Chociebórz.**

(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 Chociebórz.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chociebórz 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 przeskalowanego 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) **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,
- 9) **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,
- 10) **intensywności zabudowy - "Jn"** należy przez to rozumieć wskaźnik zabudowy w obrębie wydzielonej działki wynikający z ilorazu powierzchni ogólnej budynku do powierzchni terenu działki,
- 11) **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,
- 12) **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,
- 13) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć akty prawne regulujące kwestie lokalizacji, zagospodarowania, budowy i remontów obiektów,
- 14) użyty w uchwale **skrót "OWKZ"** oznacza Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- 15) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chociebórz w granicach opracowania, określonych w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/168/04 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 nie naruszający 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. 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 poza rolniczych przedsięwzięć.
 - 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 orientacyjnymi - 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 przeznaczenia 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 Chociebórz 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 uwzględnienia uwarunkowań określone w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały, - budowę nowych obiektów gospodarczych w obrębie istniejących działek oraz budowę nowych obiektów mieszkalnych i

	gospodarczych na działkach plombowych 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, - dla projektowanych nowych zagród - warunki zabudowy jak dla istniejącej zabudowy zagrodowej.
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. Wyklucza się kontynuację tej funkcji po północnej stronie drogi kat. KDZ Nr 1669 "0".
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. 8,50 m, - szerokość frontów - 9,50 m do max. 12,0 m, - geometria dachów dwuspadowa symetryczna o nachyleniu 40 - 45° z dostosowaniem kierunku usytuowania kalenicy głównej analogicznie jak budynek położonego w bezpośrednim sąsiedztwie, a w wypadku braku sąsiedztwa prostopadle do osi drogi, - odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni projektowanych dróg kat. "D" - 6,0 m, kat. KDZ -8,0 m, - zaleca się krycie dachów dachówką ceramiczną karpiówką, - intensywność zagospodarowania max. 30%, ($J_n=0,20$, 0,30) - wielkość działek od 900 , 1.200 m² przy szerokości frontu 22 , 24,0 m z tolerancją 10%, - ponadto zaleca się uwzględnić uwarunkowania określone w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały,
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 uzupełnienie o niezbędne urządzenia rekreacyjne. Istniejącą zabudowę wielorodzinną w rejonie bazy RU, PSz, PSo, UA-5 - adaptuje się bez zmian. Uzupełniającym wieńczącym elementem dwukondygnacyjnych budynków, winien stanowić dach stromy dwuspadowy o nachyleniu 38 , 40°, symetryczny, kryty dachówką ceramiczną z wykorzystaniem poddasza na cele mieszkalno- gospodarcze.
UH_p, UG_p, UR_p-1	Teren adaptowanych i projektowanych usług w zakresie handlu gastronomii i usług rzemieślniczych bytowych. Pow. handlowa - 50 , 80 m² Ilość miejsc konsumpcyjnych - 12 mk Ilość punktów rzemiosła - 3 x 30 m² p.uż. Wysokość zabudowy ogranicza się do 1 kondygnacji z dachami stromymi dwuspadowymi o nachyleniu 38 , 45° kryte dachówką ceramiczną karpiówką. Zmianie przeznaczenia ulega istniejący kiosk handlowy - branży spożywczo-przemysłowy na kiosk "Ruch". Dla usługi handlowo - gastronomicznej należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów osobowych /4 miejsca/ motocykli i rowerów - w ramach terenu UH, UG, UR_p-1. Obowiązuje nakaz wykonania dachów stromych symetrycznych o nachyleniu 38 , 40°, kryte dachówką ceramiczną.
US, KS1p-2	Teren istniejącego nieurządzonego boiska sportowego. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się budowę pawilonu sportowego o niezbędne pomieszczenia szatni, umywalni, deszczochronu.

	Zaleca się urządzenie miejsca postojowego na samochody osobowe z nawierzchnią przepuszczalną. Zaleca się wykonanie pasów wiatrochronnych w postaci drzew wysokich wokół boiska - gatunkami zimozielonymi.
RU-3a	Teren istniejącej bazy obsługi gospodarki polowej. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
PSzp, UHp, RUp-3b	Teren projektowanej bazy obsługi gospodarki polowej. Dla wyznaczonego terenu bazy podstawowe przeznaczenie o charakterze składowym w obiektach zamkniętych z dopuszczeniem handlu art. do produkcji rolnej w tym nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, maszyn rolniczych. Wysokość zabudowy ogranicza się do 6,0 m. Dopuszcza się konstrukcje stalowe obudowane ścianami murowymi. Dachy o nachyleniu 15 , 25%.
TOp-4	Teren projektowanych urządzeń z zakresu gospodarki ściekowej. Dla wydzielonej działki przepompowni ścieków sanitarnych, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni "Goworowice".
RU, PSz, PSo, UA-5	Teren istniejącej bazy gospodarczo- hodowlano - składowej. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się uzupełnienie bazy o dodatkowe obiekty i urządzenia o tej samej lub zbliżonej funkcji, w tym również handel art. do produkcji rolnej i zbożem. Dopuszcza się budowę silosowych magazynów zbożowych do wielkości 4.000 t wraz z urządzeniami przyjęcia, suszenia i dystrybucji.
TE-6	Teren urządzeń elektroenergetycznych. Dla wydzielonej działki stacji trafo, podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
UK-7	Teren kaplicy przydrożnej, usytuowana na projektowanym terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dla kaplicy wydziela się teren o pow. ok. 10,0 m ² . Obiekt wnioskowany do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury.
UKp-8	Teren istniejącej świetlicy wiejskiej. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Obiekt wnioskowany do ujęcia w gminnej ewidencji dóbr kultury.
TW-9	Teren istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę. Dla wydzielonego terenu ujęcia wody i stacji uzdatniania wodociągu wiejskiego zaopatrujący głównie bazę gosp. handlową byłego PGR oraz wieś Chociebórz. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
WS	Teren wód otwartych cieków, stawów, rowów melioracyjnych. Podstawowe użytkowania pozostawia się bez zmian.
ZP,ZPp	Teren istniejącej i projektowanej 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 Chociebórz.
R	Teren istniejących użytków rolnych, ogrodniczych i sadowniczych. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów stanowiące składnik majątkowy istniejących zagrod. 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 ekosystem łąkowo - wodny. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.

ZL	Tereny zalesień, będące w administracji Lasów Państwowych. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian. Wszelkie działania na tych terenach podlegają przepisom szczególnym oraz uzgodnieniom z Administracją Lasów Państwowych.
-----------	--

§ 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 1 kondygnacji naziemnych, z możliwością wykorzystania na cele użytkowe poddasza budynku / niski 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 wolno stojące nakazuje się realizować wyłącznie jako obiekty parterowe o wysokości max. 3,50 m, z dachami o analogicznej geometrii jak budynek mieszkalny w formie zblokowanej z budynkami mieszkalnymi.
Parametry i wskaźniki dla zabudowy mieszkalnej mieszanej:
Standardy kształtowania i parametry jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
Nakazuje się by min. 30% działki stanowiła zieleń aktywnie biologiczna.
Nakazuje się, by intensywność zagospodarowania wynosiła max. $J_n=0,30$
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,
 - 8,0 m od krawędzi jezdni dróg kat. KDL,
 - 3.2) 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 3.2 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. **KDL- droga kategorii lokalnej:**

Dla drogi powiatowej Nr 1660 "0" relacji: granica woj. dolnośląskiego - Chociebórz.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenie zabudowanym bez zmian, natomiast poza terenami zabudowanymi - 15,0 m.
Zaleca się organizację ścieżek rowerowych i chodników na terenach zabudowanym.
 - 1.2. **KDL - droga kategorii lokalnej:**

Dla drogi powiatowej Nr 1659 "0" relacji Kamiennik - Lipniki.
Szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 15,0 m poza terenem zabudowanym.
Szerokość 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 kat. dojazdowej.Długość projektowanych dróg kat. dojazdowej - 150 m.
 - 1.4. Zaleca się urządzenie dodatkowego przystanku PKS we wschodniej części wsi przy drodze powiatowej nr 1650 "0" z uwzględnieniem max. długości dojeżdż 600 m.
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 lokalnych 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.

§ 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 Chociebórz z zachowaniem systemu sieci przesyłowych i rozpraszających.
- 1.2. Istniejącą wiejską sieć wodociągową należy rozbudować o nowe odcinki, w systemie pierścieniowym, by zapewnić dostawę wody pitnej do terenów projektowanej zabudowy oraz istniejącej do chwili obecnej nie objętej zbiorczym zaopatrzeniem.

2. Gospodarka ściekowa:

- 2.1. Docelowe uregulowanie gospodarki ściekami bytowymi we wsi winno być dokonane w oparciu o kompleksowy program przyjęty dla obszaru całej Gminy tj. odprowadzenie ścieków w systemie grawitacyjno - tłocznym do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Goworowice. Dla potrzeb systemu - projektuje się sieć przepompowni ścieków, oznaczona symbolem "TO-4"- usytuowaną przy drodze gminnej we wschodniej części wsi.
- 2.2. Do czasu realizacji programu, określonego w pkt 2. 1. niniejszego ustępu - dopuszcza się w obrębie istniejącej zabudowy gromadzenie nieczystości ciekłych bytowych w zbiornikach bezodpływowych; wraz z ich sukcesywnym opróżnianiem i wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków "Goworowice".
- 2.3. Bezwzględnie zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów i cieków naturalnych.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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.

3. Gospodarka odpadami komunalnymi:

- 3.1. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy wyposażyć 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.
- 3.4. Odpady niebezpieczne z terenów baz działalności produkcyjnej należy gromadzić i wywieźć poza teren ich powstawania, w sposób określony w przepisach szczególnych.
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 transformatorowej i napowietrznych linii n/n.
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 niskoemisyjne paliwo stałe, przy wykorzystaniu wysoko sprawnych urządzeń grzewczych, jak również pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (wiatr, energia słoneczna, biogaz).
 - 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, z zaleceniem jego sukcesywnej rozbudowy i modernizacji.
 - 6.2. Zarówno dla istniejącej i projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej - zaleca się przyjęcie systemu kablowego.

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

1. **Określa się zasady ochrony polegającej na poniższych działaniach ogólnych:**
 - 1.1. Obiekty ujęte w ewidencji OWKZ oraz w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568).
 - 1.2. Budowlane roboty ziemne na obszarze objętym określonymi niżej obszarami ochrony konserwatorskiej winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym; w przypadku odkryć obiektów archeologicznych roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.
 - 1.3. 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.
 - 1.4. 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 intensywnego rozwoju XIX w wsi obejmując je ochroną zachowanych elementów zabytkowych, w tym charakterystyczna zabudowa zagród oraz układ urbanistyczny wsi.
3. **Ochrona konserwatorska na obszarach podanych w pkt 2.2 winna polegać na:**
 - 3.1) zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju, z zachowaniem istniejących nawierzchni brukowanych,
 - 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 szczelinami, /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,

3.5) restauracji, z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy obiektów mieszkalnych i gospodarczych objętych ewidencją dóbr kultury na podstawie wytycznych OWKZ.

4. W strefie obserwacji archeologicznej (w wypadku dokonanych odkryć) działania inwestycyjno - budowlane polegać muszą na:

4.1) wykonywaniu wszelkich budowlanych robót ziemnych pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim,

4.2) prace ziemne w zabytku archeologicznym i jego otoczeniu należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a po odkryciu nawarstwień kulturowych prowadzić badania ratownicze. Przed w/w należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prace w zabytku,

4.3) ograniczeniu realizacji obiektów wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (wymiana gruntów, fundamentów głębokich) oraz wysokości przekraczające 8,0 m.

5. Wpisem do rejestru zabytków OWKZ objęte są następujące obiekty:

Lp.	Określenie obiektu	Nr rejestru
1	2	3
1.	Brak na terenie wsi Chociebórz 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.	Kapliczka przydrożna na dz. nr 65
2.	Zagroda, dom Nr 18

3.	Zagroda budynek Nr 19
4.	Zagroda, dom Nr 21
5.	Zagroda, dom Nr 13
6.	Zagroda, dom Nr 15
7.	Zagroda, dom Nr 3
8.	Zagroda, dom Nr 28
9.	Świetlica wiejska dz. nr 29/2
10.	Układ urbanistycznej wsi

§ 12. Zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:

1. Na terenie objętym granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono do chwili obecnej występowania stanowisk archeologicznych.
Również w sąsiedztwie obszaru opracowanego miejscowego planu nie stwierdzono występowania stanowisk.
 - 1.1. W związku z powyższym w wypadku odkryć archeologicznych wszelkie roboty budowlane ziemne w obszarach objętych ochroną konserwatorską muszą być uzgodnione z OWKZ celem wykonania w danym miejscu wyprzedzającego rozpoznania (z uwzględnieniem działań podanych w pkt 4.2. niniejszej uchwały).
 - 1.2. W obrębie obszaru obserwacji archeologicznej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne należy uzyskać stanowisko Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w zakresie określonym w tym stanowisku - uzyskać stosowne jego pozwolenie.

§ 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,
 - 1.2) budowa i utrzymanie ciągów drenażowych,
 - 1.3) budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz 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 i utrzymanie obiektów służących celom sportu i rekreacji,
 - 1.10) inne cele publiczne określone 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 Chociebórz (grafikę pominęto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chociebórz, 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. 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:**
 - * drogi lokalne i dojazdowe o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych o długości 2445 mb,
 - * sieć wodociągowa w ciągach w/w dróg o długości 530 mb,
 - * sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach w/w dróg o długości 1620 mb,
 - * sieć kanalizacji deszczowej w ciągach w/w dróg o długości 2400 mb.
 - 1.2. Prognozowany koszt realizacji w/w inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Nazwa zadania Koszt w tys. zł

drogi lokalne i dojazdowe (2445 mb)	2.378
sieć wodociągowa (530 mb)	217
sieć kanalizacji sanitarnej (1620 mb)	968
sieć kanalizacji deszczowej (2400 mb)	1.421

Razem 4.984

1.3. Sposób realizacji.

Realizacja w/w zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (min.10 lat).

Zadania realizowane będą siłami własnymi.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1 będą:

- dochody własne
- dotacje
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Przewiduje się, że potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu w/w zadań może przekroczyć 10% nakładu finansowego określonego w pkt 1.2.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chociebórz 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.