

Opols.2005.12.378

2011.11.11

zm.

Opols.2011.121.1437 § 1, § 3, § 6, § 7

**Uchwała Nr XXX/172/04
Rady Gminy Kamiennik**

z dnia 15 grudnia 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Kamiennik w części dotyczącej wsi Karłowice Małe**

(Opole, dnia 28 lutego 2005 r.)

.....

Notka Redakcji Systemu Informacji Prawnej LEX

Zmiana § 6 ust. 2 niniejszej uchwały, wprowadzona przez § 6 uchwały nr IX/48/11 z dnia 22 września 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice Wielkie (Opols.2011.121.1437), nie została naniesiona na tekst ze względu na bezprzedmiotowość.

.....

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

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

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

- 1) ustaleń miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale,
- 2) rysunku miejscowego planu sporządzonego na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, uzupełnionego o elementy mapy ewidencyjnej w skali 1: 5000 i przeskalowanego elektronicznie do skali 1: 1000, 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,
- 6) **zabudowie zagrodowej** - "RM" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
- 7) **zabudowie jednorodzinnej mieszanej** - "MM" - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane zespoły zabudowy mieszkalno - gospodarcze, w których występują zarówno formy zabudowy zagrodowej, jak i jednorodzinnej określone w pkt 5 i 6.
- 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 wynikającej 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 Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 15) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice Małe w granicach opracowania, określonych w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/172/04 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. Ochrona zasobów wód powierzchniowych zlewni 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 pozarolniczych 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:

1. 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 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 Karłowice Małe, 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, RMp	Tereny istniejącej i projektowanej 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, - 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. Dla nowej zabudowy zagrodowej ustala się: - pow. działek ok. 3.000 m², - szerokość frontu 25 ÷ 35 m, - budynek mieszkalny o wysokości 1 kond. + poddasze z dachem stromym dwuspadowym symetrycznym o nachyleniu 40 ÷ 45°, z kalenicą prostopadłą do osi drogi i wysokości od poziomu terenu do kalenicy 8,50 ÷ 9,0 m. Budynki inwentarsko - składowe należy usytuować w sposób nawiązujący do historycznie wykształconych form budownictwa zagrodowego tj. w formie litery "C". Ponadto należy uwzględnić uwarunkowania określone w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały.
MM	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, mieszanej. W ich obrębie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej; zagrodowej, jednorodzinnej, zabudowy agroturystycznej bądź zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym. Dopuszcza się przeznaczenie części powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego bądź gospodarczego na cele usług podstawowych handlu i bytowych rzemiosła, bądź realizację wolno stojącego obiektu usługowego o pow. nieprzekraczającej 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego. Zaleca się, by minimalna wielkość działek budowlanych wynosiła odpowiednio: - 900 - 1.200 m² - dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym, przy szerokości frontu działki max. 22,0 m, - 3.000 m² - dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej Projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze rekreacyjnym należy realizować w formie obiektów stałych o całorocznym użytkowaniu. Parametry zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjąć wg oznaczenia "MN" natomiast zagrodowej mieszkalnej wg oznaczenia "RM".
MN	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację obiektów

	gospodarczych o pow. zabudowy do 30 m ² , parterowych /wysokość do 3,5 m/ z dachami o geometrii analogicznej jak budynek mieszkalny.
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 kalenica główna budynku usytuowana 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 %, - wielkość działek od 90 ÷ 1.200 m² przy szerokości frontu 22 ÷ 24,0 m z tolerancją 10 %. Zaleca się ponadto uwzględnić uwarunkowania podane w § 11 pkt 3.2. niniejszej uchwały.
UHp, UGp, URp-1	Teren projektowanych usług podstawowych w zakresie handlu i gastronomii oraz usług rzemieślniczych bytowych. Wysokość zabudowy max. 1 kondygnacja, tj. 4,50 m do attyki /okapu/. Zaleca się dach stromy symetryczny o nachyleniu 38 ÷ 45° bez funkcji mieszkaniowej na poddaszach. Program usług: - handel detaliczny do 100 m² p.uż., - gastronomia 12-16 mk, - 3 punkty rzemiosła usługowego 3 x 30 m² p.uż. Zaleca się wykształcenie od strony drogi Nr 1669 "O" na terenie działki miejsc postojowych - dla samochodów osobowych 3 ÷ 4 stan., - dla samochodów ciężarowych 1 stanowisko.
TE-2	Teren istniejących urządzeń elektroenergetycznych. Dla wydzielonych działek stacji trafo - podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
RUp, PSz, UHp-3	Teren bazy obsługi gospodarki polowej i ogrodniczej. Dla wydzielonego terenu podstawowe przeznaczenie pod lokalizację: - bazy gospodarczej obsługi gospodarki polowej w tym maszynowo-warsztatową. - magazyny i składy w obiektach zamkniętych nawozów sztucznych i środków ochrony roślin, - handel artykułami do produkcji rolnej, Wysokość zabudowy max. 6,0 m. Intensywność zagospodarowania Jn = 0,60.

PSo, PSzp-4	Teren nieczynnej stacji kolejowej. Projektowane podstawowe przeznaczenie jako składy otwarte płodów rolnych oraz zamkniętych artykułów do produkcji rolnej.
MN, UR-5	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z rzemieślniczym warsztatem stolarskim. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
MN, UK-6	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz wolno stojącego budynku świetlicy. Dopuszcza się rozbudowę świetlicy o dodatkowe pomieszczenia dla potrzeb wiejskich organizacji społecznych. Podstawowe przeznaczenie terenu MN, UK-6 utrzymuje się bez zmian.
TOp-7a TOp-7b	Tereny projektowanych urządzeń i obiektów z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych. Lokalizacja dwóch przepompowni ścieków w południowej oraz północnej części wsi - z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków wsi Karłowice Wielkie
TGp-8	Teren projektowanych urządzeń w zakresie zaopatrzenia wsi w gaz ziemny GZ-50. Dla wydzielonej działki przeznaczenie podstawowe pod lokalizację stacji redukcyjno - pomiarowej.
WS	Tereny wód otwartych cieków, stawów melioracyjnych. Podstawowe użytkowania pozostawia się bez zmian. Dopuszcza się urządzenie stawów hodowli karpia o wielkości produkcji do 1.000 kg/ha na terenie dz. Nr 25.
ZP	Teren istniejących 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 Karłowice Małe.
R	Tereny istniejących użytków rolnych ogrodniczych i sadowniczych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie obiektów, stanowiące składnik majątkowy istniejących zagród. Jako przeznaczenie podstawowe głównie dla gruntów rolnych, wraz z drogami dojazdowymi do tych terenów i drogami śródpolnymi. Istniejące przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się bez zmian. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni śródpolnej. Dopuszcza się budowę małych zbiorników wodnych, służących potrzebom rolnictwa, realizowanych zgodnie z warunkami przepisów szczególnych.
TZ	Istniejące tereny łąk i pastwisk, położone w dolinach cieków i rowów melioracyjnych. Podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Dopuszcza się przeznaczenie do zalesienia części użytków zielonych - zgodnie z przepisami warunków szczególnych. Wyklucza się na terenach TZ jakąkolwiek zabudowę.
KK, KX	Teren nieczynnej linii kolejowej relacji Otmuchów - Przeworno. Z uwagi na zupełne zaniechanie funkcji komunikacji kolejowej - obszar nieczynnej linii przeznacza się pod urządzenie ścieżki rowerowej oraz trasę turystyki pieszej - na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu. Nie wyklucza się na tym terenie urządzenie pasa zieleni wysokiej wiatrochronnej.
KS1p	Teren projektowanego parkingu na samochody osobowe. Wielkość stanowisk parkingowych min. 2,50 m x 5,0 m o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej. Dojazd na teren parkingu wyłącznie od strony drogi dojazdowej.

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

zagospodarowania terenów:

1. W obrębie wyznaczonych działek budowlanych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej nakazuje się zachować części powierzchni terenu biologicznie czynnej 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.

2. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, zagrodowej nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej 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 - intensywność zabudowy określa się na max. $J_n = 0,30$.

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 budynki mieszkalne, zblokowane z budynkiem mieszkalnym.

Parametry i wskaźniki dla zabudowy 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 zabudowie 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 3.2. 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 wyłącznie 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.
13. Teren UI,UK,UHp, MM-18 objęty zmianą planu w całości znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Wrocławia ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31.03.1974 r. dla którego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

§ 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 1669 "0" - relacji Kamiennik - Karłowice Wielkie.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających przebiegająca w północnej części wsi przyjmuje się 15,0 m /na terenie zabudowanym/.

Zaleca się organizację chodnika jednostronnego na terenie zabudowanym.

1.2. KDD - drogi dojazdowe gminne:

Dla istniejących i projektowanych dróg gminnych publicznych, istniejący przebieg tras dróg utrzymuje się bez zmian.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- na terenach zabudowanych bez zmian

- 10,0 m poza terenami zabudowanymi.

Zaleca się organizację chodnika jednostronnego w liniach rozgraniczających drogi.

Na drodze wiejskiej głównej nakazuje się utrzymać istniejącą nawierzchnię brukową.

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 dopuszcza się:

Użytkowanie i realizację urządzeń wynikających z przepisów szczególnych w tym przystanków PKS oraz wynikające z wymogów dysponenta drogi o znaczeniu powiatowym nr 1669 "0".

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. W miejsce obecnego zasilania wsi w wodę z miejscowości Spiny, projektuje się system zaopatrzenia w wodę pitną, tj. z wodociągu grupowego wsi Kłodobok z zachowaniem systemu sieci przesyłowych i rozprowadzających na terenie wsi Karłowice Małe.
- 1.2. Istniejącą wiejską sieć wodociągową należy rozbudować o nowe odcinki, zapewniające dostawę wody pitnej do terenów projektowanej zabudowy.

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 Karłowice Wielkie. Dla potrzeb systemu - rezerwuje się teren pod lokalizację dwóch przepompowni oznaczony symbolem TOp-7a i TOp-7b.
- 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 "Karłowice Wielkie".
- 2.3. Bezwzględnie zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów i cieków naturalnych z uwagi na bezwzględną ochronę wód powierzchniowych zlewni rz. Nysy Kłodzkiej.
- 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 zabudową 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. linii elektroenergetycznej SN15kV oraz stacji transformatorowych 15/04 kV i napowietrznych linii nn zasilających i oświetlenia.

5. Gospodarka ciepła:

- 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 pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych /wiatr, energia słoneczna, biogaz/.
- 5.2. Projektuje się docelowo wyposażenie wsi w gaz ziemny GZ-50, w związku z czym rezerwuje się teren pod lokalizację stacji redukcyjno - pomiarowej w części północnej wsi, oznaczonej symbolem "TGp-8".

- 5.3. W obrębie istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie bez zmian istniejącego systemu uzyskiwania ciepła w oparciu o paliwa stałe; z zaleceniem modernizacji tego systemu.
- 5.4 dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg dla terenu UI,UK,UHp,MM-18.

6. Telekomunikacja:

- 6.1. Utrzymuje się bez zmian istniejący system urządzeń i obiektów teletechnicznych, z zaleceniem jego sukcesywnej rozbudowy i modernizacji.
- 6.2. Dopuszcza się wprowadzenie do systemu telekomunikacji co najmniej jednego dodatkowego operatora sieci przewodowej.
- 6.3. 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 wpisane do rejestru zabytków, jak i 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 i na rysunku planu 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) obszar obejmujący obiekty wpisane do rejestru zabytków OWKZ oraz tereny przyległe bezpośrednio do nich,
- 2.2) 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, jak również utrzymania 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 nie istniejących 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 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 ww należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prace w zabytku.
- 4.3) ograniczeniu realizacji obiektów wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (wymiana gruntów, fundamentów głębokich) oraz o wysokości przekraczającej 8,0 m.

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

Lp.	Określenie obiektu	Nr rejestru
1	2	3
1.	Budynek dawnego dworu położony na dz. nr 25 z uwagi na zupełną dekapitalizację (rozbiórkę) wnioskuje się o jego skreślenie z rejestru.	993/65

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.	Na dz. nr 25 zabudowania folwarczne byłego dworu wraz z przyległym terenem
2.	Budynek Nr 88 / dawny bud. stacji PKP/
3	Budynki mieszkalne Nr 3, 4, 5, 6, 8 - zabudowa osiedlowa z lat 30-tych ubiegłego wieku.

§ 12. Zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:

1. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania miejscowego planu znajduje się 6 stanowisk a mianowicie:

Lp.	Nr stanowiska	Nr. ewiden. działki	Nr rejestru
1	2	3	4
1.	2	41/2	
2.	3	41/1	A-1072/97
3.	4	80, 81/1, 81/2	
4.	7	57/6	
5.	8	51,50	
6.	9	8, 9, 10/1, 10/2	A-1073/97

- 1.1. W związku z powyższym, 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 bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków OWKZ - ustanawia się obszar obserwacji archeologicznej,
- 1.3. 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 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) 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 przeznaczają się w miejscowym planie do zabudowy.

2. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 1% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej zagrodowej i

siedliskowej;

- 2) 20% - dla projektowanej zabudowy usługowej w zakresie handlu; gastronomii i usług bytowych;
- 3) 30% - dla projektowanej zabudowy pozarolniczej działalności gospodarczej;
- 4) 30%- dla terenu UI,UK,UHp,MM-18.

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 Gminy wsi Karłowice Małe (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice Małe, 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:**

- * drogi publiczne dojazdowe o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych o długości 240 mb,
- * sieć wodociągowa w ciągach w/w dróg o długości 410 mb,
- * sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach w/w dróg o długości 4300 mb,
- * sieć kanalizacji deszczowej w ciągach w/w dróg o długości 240 mb.

1.2. Prognozowany koszt realizacji w/w inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Nazwa zadania	Koszt w tys. zł
drogi dojazdowe (240 mb)	233
sieć wodociągowa (410 mb)	168

sieć kanalizacji sanitarnej (4.300 mb)	2.570
sieć kanalizacji deszczowej (240 mb)	142
Razem	3.113

1.3. Sposób realizacji

Realizacja ww 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 ww 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 Karłowice Małe 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.