

Opols.2005.14.430

**UCHWAŁA Nr XXX/178/04
Rady Gminy Kamiennik**

z dnia 15 grudnia 2004 r.

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

(Opole, dnia 4 marca 2005 r.)

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 Wilemowice.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wilemowice 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 mieszkalnictwa zbiorowego - "MZ"** - należy przez to rozumieć zabudowę budynkiem zawierającym lokale mieszkalne przeznaczone na okresowy pobyt ludzi jak

- pensjonaty, motele, pokoje hotelowe,
- 8) **budynku gospodarczym w zabudowie mieszkalnej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych, oraz przechowanie 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 Wilemowice w granicach opracowania, określona w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/178/04 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 uwzględnienia istniejącego zainwestowania historycznych wartości dziedzictwa kulturowego obszaru, jego zasobów środowiskowych i wodnych oraz walorów krajobrazowych, wynikających z proponowanego poszerzenia obszaru chronionego krajobrazu jezior Otmuchowsko-Nyskiego.
- 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 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:

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 określonym 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 przeznaczenia podstawowe - oznaczono symbolem dwuliterowym z dodatkową małą literą "p".
- 1.4. Wyróżnione tereny usług oraz i 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 Wilemowice, 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. nieprzekraczającej 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego. Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej ustala się następujące uwarunkowania. Wyznacza się 3 nowe działki pod budowę nowych zagród. W ich obrębie dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną. 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 40 , 45°, z kalenicą w osi wschód zachód, - szerokość frontu budynków max. 9,50 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/, - ponadto zaleca się uwzględnić uwarunkowania określone w § 11 pkt 3.2 niniejszej uchwały.
MN	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych o pow. zabudowy do 30 m², parterowych /wysokość do geometrii analogicznej jak budynek mieszkalny. W wypadku rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych zaleca się uwzględnienie uwarunkowań określonych w niniejszej uchwały.
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. 10,0 m, - geometria dachów dwuspadowa symetryczna o nachyleniu 40 , 45° z dostosowaniem kierunku usytuowania kalenicy głównej analogicznie jak budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie a w wypadku braku sąsiedztwa kalenica główna budynku usytuowana prostopadłe 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. Jn = 0,20 , 0,25, - wielkość działek od 900 , 1.200 m² przy szerokości frontu 22 ÷ 24,0 m z tolerancją 10 %, - ponadto zaleca się uwzględnić uwarunkowania przestrzenno-materiałowe określone w § 11 pkt 3.2 niniejszej uchwały.
USp-1	Teren projektowanych usług sportu i rekreacji. Dla wyznaczonej działki przeznaczenia podstawowego jako boisko sportowe. Program boiska: - płyta do dużych gier, - pawilon sportowy parterowy o wysokości max. 4,0 m do okapu, z dachem stromym o pochyleniu

	40 , 45°, kryty dachówką ceramiczną. Program pawilonu: - szatnie, pomieszczenia sanitarne, deszczochron. Zaleca się nasadzenie drzew wokół terenu boiska - gatunkami drzew występujące na terenie sąsiedniego p
RU, URp-2	Teren istniejącej adaptowanej bazy gospodarki ogrodniczej. Projektowana rozbudowa o funkcję obsługi gospodarki polowej oraz rzemiosła produkcyjnego o niskiej in zagospodarowania. Wysokość zabudowy - max. 6,0 m. Dachy o pochyleniu 15 , 20 %. Dopuszcza się konstrukcję stalową, obudowana ścianą murową. Dopuszcza się jako uzupełnienie podstawowej funkcji - funkcję mieszkaniową z warunkami zabudowy jak
TOp-3	Tereny projektowanych urządzeń i obiektów z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych - w tym głów odprowadzeniem do projektowanej oczyszczalni wsi Szklary.
UH, UGp, UR-4	Teren istniejącej, adaptowanej usługi handlowej, z projektowanym uzupełnieniem o funkcję gastronomii bytowe. Program usługowy: - pow. handlowa do 100 m², - gastronomia 16 - 20 mk, - 3 punkty rzemiosła usługowego 3 x 30 m². Wysokość zabudowy: - od poziomu terenu do okapu - max. 4,50 m, - od poziomu terenu do kalenicy - max. 8,50 m. Dachy strome o prostej geometrii dwuspadowe symetryczne, nachyleniu 40 , 45°, kryte dachówką cera Dla potrzeb zespołu na terenie działki należy zabezpieczyć parking na 3 , 4 stanowisk samochodów osob
UK, MZ, MN, ZP, WS-5 /UZ/	Teren istniejącego zespołu parkowo - pałacowego objęty ochroną konserwatorską OWKZ. Wszelkie przedsięwzięcia na terenie zespołu wymagają zastosowania procedury określonej w § 11 niniejs Dopuszcza się następujące funkcje: - mieszkalnictwo zbiorowe tj. funkcję hotelową z uzupełniającymi elementami i urządzeniami tej funkcji podstawowej, - mieszkalnictwo jednorodzinne /max. 2 lokale mieszkalne/, - funkcję kultury /świetlica, wystawiennictwo/. Jako uzupełniającą funkcję dopuszcza się funkcję zdrowia(rehabilitacja). Zabrania się budowę na terenie parku obiektów i urządzeń mogących naruszyć jego podstawową substan Adaptuje się istniejący staw o funkcji wyłącznie rekreacyjnej. Dopuszcza się zmianę funkcji zabudowań folwarcznych na potrzeby funkcji podstawowej zespołu - bez zr gabarytów.

	Elementy i fragmenty zabudowań, które uległy zniszczeniu, podlegają odtworzeniu wg stanu pierwotnego.
TE-6	Teren istniejącego urządzenia z zakresu elektroenergetyki. Dla wydzielonego terenu stacji trafo 15/04 kV - podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
KS4-7	Teren istniejącego przystanku PKS. Zaleca się wykonanie zatoki postojowej wraz z zadaszeniem o funkcji wiatro i deszczochronnej.
RMp, UT, ZP-8	Teren istniejącej bazy hodowlanej. Projektowana zmiana funkcji na mieszkaniową zagrodową z funkcją agroturystyczną w tym hipoterapia. Dopuszcza się uzupełnienie istniejących zabudowań gospodarczych o obiekty związane z podstawową produkcją mieszkaniową i obsługi turystycznej. Parametry zabudowy należy przyjąć jak dla zabudowy zagrodowej "RM" i "MNp".
WS	Tereny wód otwartych cieków, stawów melioracyjnych. Podstawowe użytkowania pozostawia się bez zmian.
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. Dla parku przypałacowego formy zieleni "ZP" określono w pkt UK, MZ, MN, ZP, WS-5.
R	Tereny istniejących użytków rolnych ogrodniczych i sadowniczych z możliwością zabudowy obiektami obsługi. Jako przeznaczenie podstawowe głównie dla gruntów ornych, wraz z drogami dojazdowymi do gruntów. Istniejące przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się bez zmian. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni łąkowej. 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 - two- wodny. Podstawowe przeznaczenie terenu 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.

§ 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 zieleni biologicznie czynnej w następującym wymiarze:

- 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.

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.

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 należy uwzględnić uwarunkowania podane w § 11 pkt 3.2 niniejszej uchwały.

§ 8. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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 na działkach zabudowy mieszkaniowej 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 1669 "0" - relacji - Karłowice Wielkie granica woj. dolnośląskiego.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających przebiegająca w północnej części wsi poza terenami zabudowy przyjmuje się 20,0 m, natomiast na terenie zabudowanym - szerokość drogi w liniach rozgraniczających utrzymuje się bez zmian.

Zaleca się organizację ścieżek rowerowych i chodników 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:

- 10,0 m na terenach zabudowanych,
- 15,0 m poza terenami zabudowanymi.

Zaleca się organizację ścieżek rowerowych i chodników w liniach rozgraniczających dróg.

2. W liniach rozgraniczających dróg gminnych KDD dopuszcza się:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
- 2) ruch pieszy i ruch rowerowy,
- 3) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 4) lokalizację w sposób nieograniczający bezpieczeństwa ruchu, jak: obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
- 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 zaopatrzenia wsi w wodę, projektuje się zbiorowy system sieci przesyłowych i rozprowadzających na terenie wsi Wilemowice z wodociągu grupowego "Cieszanowice".
- 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

Szklary. Dla potrzeb systemu - rezerwuje się teren pod lokalizację przepompowni oznaczony symbolem TOP-3.

- 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" lub "Karłowice Wielkie"/>.
- 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 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.

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. 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. 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,
- 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 "wolnymi oczkami",
 - zakończenie szczytów budynków naczółkami z wykluczeniem niesymetrycznych kształtów dachów,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
 - konstrukcja ścian zewnętrznych warstwowa z zewnętrzną warstwą o konstrukcji szachulcowej z wypełnieniem murowym i tynkiem gładkim,
 - cokoły budynków kamienne,
 - okna drewniane ze szczelinami,
 - kolorystyka zbliżona do naturalnych kolorów występujących materiałów budowlanych,
- 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 gminną 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).

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

Lp.	Określenie obiektu	Nr rejestru
1	2	3
Zespół pałacowy z XIX w		
1.	Pałac	2100/84
2.	Park przypałacowy	47/81
3.	Budynki folwarczne w tym: spichlerz i brama wjazdowa	1587/66

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.	Zagrody nr 30, 4, 8, 2, 10, 20 oraz 6 i 7
2.	Budynek mieszkalny Nr 28
3.	Układ urbanistyczny XIX w. - wsi

§ 12. Zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:

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

- 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 § 11 pkt 3.2 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 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 obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby ochrony państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - 1.7) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
 - 1.8) 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 Wilemowice (grafikę pominęto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wilemowice, 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

- **infrastruktura obejmująca wodociąg, kanalizację sanitarną:**

- * sieć wodociągowa w ciągach ww. dróg o długości 390 mb,
- * sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach ww. dróg o długości 1800 mb.

1.2. Prognozowany koszt realizacji ww. inwestycji należących do zadań własnych gminy

Nazwa zadania	Koszt w tys. zł
sieć wodociągowa (390 mb)	159
sieć kanalizacji sanitarnej (1.800 mb)	1.076
Razem	1.236

1.3. Sposób realizacji:

Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdana 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 Wilemowice 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.