

Opols.2005.17.457

**Uchwała Nr XXX/179/04
Rady Gminy Kamiennik**

z dnia 15 grudnia 2004 r.

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

(Opole, dnia 14 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 Zurzyce.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zurzyce 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 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 dwa 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 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 Zurzyce w granicach opracowania, określonych w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXX/179/04 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 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. 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 dla przedsięwzięć pozarolniczych.
- 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 terenów.

§ 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 przeznaczenie podstawowego - 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 Zurzyce 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, - 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, - uwzględnienia uwarunkowań określonych w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały.
RMp	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. W ich obrębie dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej jednorodzinnej i agroturystycznej. Zaleca się, by minimalna wielkość działki wynosiła ok. 3.000 m² - wysokość zabudowy mieszkalnej ogranicza się do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym przy założeniu prostej geometrii dachu dwuspadowego symetrycznego o nachyleniu 42 ÷ 45°, z kalenicą w osi wschód zachód, /prostopadle do osi drogi/, - szerokość frontu budynków 9,50 , 12,0 m, - wysokość od średniego poziomu terenu do kalenicy max. 9,50 m, - wszystkie budynki inwentarsko - składowe usytuowane w zapleczu zagród winne posiadać analogiczne elementy jak budynek mieszkalny /geometria dachu, materiały wykończenia zewnętrznego/, usytuowanie w formie "C", - wskaźnik zabudowy określa się w wielkości 0,30 z tolerancją 20%.
MN	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych o pow. zabudowy do 30 m², parterowych /wysokość do 3,5 m/ z dachami o geometrii analogicznej jak budynek mieszkalny - zblokowane z budynkiem mieszkalnym.
MNp	Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. parametry i standardy kształtowania zabudowy: - wysokość budynków od poziomu terenu do okapu max. 4,50 m, - wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy max. 8,50 m, - szerokość frontów - 9,50 m do max. 12,0 m, - geometria dachów dwuspadowa symetryczna o nachyleniu 38 , 45° z dostosowaniem kierunku usytuowania kalenicy głównej analogicznie jak budynku 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, - zaleca się krycie dachów dachówką ceramiczną

	karpiówką, - intensywność zagospodarowania max. 30%, - wielkość działek od 900 , 1.200 m² przy szerokości frontu 22 , 24,0 m z tolerancją 10%.
MW	Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Istniejące, podstawowe przeznaczenie terenu utrzymuje się bez zmian. Nie wyklucza się zmianę sposobu użytkowania parteru na inną funkcję w stosunku do obecnej np. usługę handlu lub rzemiosła usługowego. Wyklucza się rozbudowę poziomą w kierunku drogi powiatowej 1669 "0"/kat. KDZ/. Dojazd na zaplecze działki od strony drogi KDD.
RUp, URp-1	Teren projektowanych usług obsługi gospodarki polowej oraz rzemiosła bytowego. Jako przeznaczenie podstawowe dla wyznaczonej działki przyjmuje się obsługę gospodarki polowej i ogrodniczej. Dla potrzeb rzemiosła rezerwuje się 20 % wyznaczonej działki, tj. ok. 0,10 ha z przeznaczeniem pod budowę dwóch punktów usługowych o pow. użytkowej 50 , 80 m² - bez funkcji mieszkaniowej. Wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu max. 4,50 m. Dachy o geometrii prostej dwuspadowej symetrycznej kryte dachówką ceramiczną i nachyleniu do 40 , 45°. Z terenu wyznaczonej działki wydziela się zatokę postojową dla autobusów PKS tj. przeniesienie przystanku usytuowany obecnie przy budynku Nr 2 /MW/.
UHp, UGp, KS1p-2	Teren projektowanych usług w zakresie handlu i gastronomii. Jako przeznaczenie podstawowe dla wyznaczonej działki przyjmuje się handel detaliczny o pow. sprzedaży do 100 m² oraz punkt gastronomiczny o 12 , 16 mk - głównie dla obsługi podróżnych. Wysokość zabudowy od poziomu terenu do okapu max. 4,50 m, z dachami o prostej geometrii dwuspadowej, nachylenie 40 ÷ 45° kryte dachówką ceramiczną. Z terenu działki należy wydzielić parking na samochody osobowe w ilości 4 ÷ 6 stanowisk oraz 1 stanowisko dla samochodu ciężarowego lub autokaru. Dojazd na zaplecze i parking od strony drogi KDD.
TE-3	Teren urządzeń elektroenergetycznych. Dla wydzielonej działki stacji trafo o wym. 5,0 x 5,0 m, podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.
UKp, MN, UH, ZP-4	Teren istniejącej zabudowy mieszkalno- usługowej, przewidzianej do adaptacji na cele: kultury (światlica), handlu detalicznego w istniejącym pawilonie oraz mieszkalnictwa jednorodzinnego. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian, przy czym budynek mieszkalny należy zachować w dotychczasowej formie z dopuszczeniem wewnętrznej adaptacji i modernizacji. Dopuszcza się przekształcenie budynku gospodarczego na cele kultury (światlica) z pomieszczeniami dla potrzeb wiejskich organizacji społecznych.

	Dopuszcza się przekształcenie i rozbudowę pawilonu handlowego z dostosowaniem jego architektury do cech architektury występującej na terenie wsi (dach stromy, pokrycie dachówką ceramiczną, ograniczone przeszklenia). Budynek mieszkalny Nr 6 obejmuje się wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Przedsięwzięcie w budynku jak i w jego otoczeniu należy prowadzić stosownie do zaleceń określonych w § 11 niniejszej uchwały.
WS	Teren wód otwartych cieków, stawów, rowów melioracyjnych. Podstawowe użytkowania pozostawia się bez zmian.
ZP	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 Zurzyce.
R	Teren istniejących użytków rolnych, ogrodniczych i sadowniczych z możliwością zabudowy o obiekty stanowiące składnik majątkowy zagród. 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 melioracji.
TZ	Teren istniejącej zieleni niskiej łąk i pastwisk - występujące głównie w sąsiedztwie cieków wodnych - tworzące ekosystem łąkowo - wodny. Podstawowe przeznaczenie utrzymuje się bez zmian.

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

1. W obrębie wyznaczonych działek budowlanych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej nakazuje się zachować część powierzchni terenu biologicznie czynnego w następującym wymiarze:

- minimum 30% powierzchni terenu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej mieszanej,
- minimum 30% powierzchni terenu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- minimum 60% powierzchni terenu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym oraz zabudowie zagrodowej i gospodarstwach agroturystycznych oraz zabudowie zagrodowej siedliskowej.

2. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, zagrodowej nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, z możliwością wykorzystania na cele użytkowe poddasza budynku /parter + poddasze/. W przestrzeń poddasza może być wbudowana jedynie jedna kondygnacja. Powyższy nakaz dotyczy również istniejących budynków poddanych remontom bądź rozbudowie.

Budynki gospodarcze i garaże nakazuje się realizować wyłącznie jako obiekty parterowe o wysokości max. 3,50 m, z dachami o analogicznej geometrii jak bud. mieszkalny - zlokalizowane z budynkiem mieszkalnym.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków

przeznaczonych na stały pobyt ludzi w następującym zróżnicowaniu:

- 3.1) 5,0m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, lecz nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 3.2) 8,0 m od krawędzi jezdni drogi kat. KDZ - powiatowej Nr 1669 "0",
- 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 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. KDD - drogi dojazdowe gminne:

Dla istniejących i projektowanych dróg gminnych publicznych o charakterze dojazdowym i obsługi terenów zabudowy oraz użytków rolnych.

Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- na terenach zabudowanych - bez zmian,
- 10,0 m poza terenami zabudowanymi,

- 6,0 - 8,0 m dla dróg transportu rolnego.

Długość projektowanych dróg kat. dojazdowej 200 m.

Na głównej drodze wiejskiej nakazuje się utrzymanie nawierzchni brukowej.

1.2. KDZ - droga powiatowa nr 1669 "0" - kategorii zbiorczej:

Przebiegającą stycznie do granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zurzyce drogę - utrzymuje się w dotychczasowych parametrach, z zaleceniem urządzenia zatoki przystankowej autobusowej na terenie oznaczonym symbolem UHp, UGp, KS1p-2.

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. 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 wsi Zurzyce, tj. na bazie indywidualnych studni.

Docelowo zakłada się zaopatrzenie wsi w wodę w systemie zbiorowym na bazie indywidualnego odwiertu dla potrzeb wyłącznie wsi Zurzyce - z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

2. Gospodarka ściekowa:

- 2.1. Nie zakłada się we wsi Zurzyce zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków.
- 2.2. Bezwzględnie zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu, rowów i cieków naturalnych, zakładając ich gromadzenie w szczelnych wybieralnych zbiornikach z wywozem na oczyszczalnię ścieków Karłowice Wielkie lub Goworowice.
- 2.3. Ciekłe odchody zwierzęce tj. gnojówka i gnojowica, powinny zostać wykorzystane rolniczo zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym obowiązującą na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego ustawą z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89 poz. 991 z późn. zm.). Obowiązuje zakaz ich bezpośredniego odprowadzenia do gruntu cieków naturalnych i rowów.
- 2.4. Wody opadowe należy odprowadzić do gruntu. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do cieków naturalnych, rowów i gruntu z terenów utwardzonych parkingów, nawierzchni placów baz magazynowych i o charakterze produkcyjnym.

3. Gospodarka odpadami komunalnymi:

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

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

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 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.
- 5.3. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się wyjątkowo, stosowanie wysoko sprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym.

6. Telekomunikacja:

- 6.1. Utrzymuje się bez zmian istniejący system urządzeń i obiektów teletechnicznych, z zaleceniem jego sukcesywnej rozbudowy i modernizacji z zaleceniem przyjęcia systemu kablowego.
- 6.2. Dopuszcza się rozbudowę stacji telefonii komórkowej /poza granicami opracowania mpzp/ - mając na celu rekonfigurację anteny radioliniowej oraz rozbudowę kontenera technologicznego - bez powiększenia działki /oznaczenie na planie "TT"/.

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

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

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

2. Poddaje się ochronie konserwatorskiej:

- 2.1) obszary rozwoju XIX w wsi obejmując je ochroną zachowanych elementów zabytkowych, w tym charakterystyczna zabudowa zagród oraz układ urbanistyczny wsi.

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

- 3.1) zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju, 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 "wolymi oczkami ",

- zakończenie szczytów budynków naczółkami z wykluczeniem niesymetrycznych kształtów dachów,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub łupkiem,
 - konstrukcja ścian zewnętrznych warstwowa z zewnętrzną warstwą o konstrukcji szachulcowej z wypełnieniem murowym, tynk gładki,
 - cokoły budynków kamienne,
 - okna drewniane ze szczeblinami, /podziały pionowe i poziome/,
 - kolorystyka zbliżona do naturalnych kolorów występujących materiałów budowlanych,
 - 1 - 2 osiowe ściany szczytowe budynków mieszkalnych.
- 3.3) ewentualnej rekonstrukcji 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) udostępnianiu do badań archeologicznych terenów na których podczas prowadzenia robót budowlanych stwierdzono relikty archeologiczne,
- 4.3) ograniczeniu realizacji obiektów wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (wymiana gruntów, fundamentów głębokich) oraz wysokości przekraczającej 8,0 m.

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

Lp.	Określenie obiektu	Nr rejestru
1	2	3
Na terenie wsi nie występują obiekty objęte wpisem 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.	Dom Nr 6 dz. 88/3, 88/4

§ 12. Zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:

1. Na terenie objętym granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują stwierdzone obiekty archeologiczne.

W odległości ok. 200 m na południe od zabudowy wsi stwierdzono występowanie dwóch stanowisk a mianowicie:

- na dz. nr 70 - stanowisko Nr 1,
- na dz. Nr 79 - stanowisko Nr 4.

1.1. W związku z powyższym wszelkie roboty budowlane ziemne w rejonie występowania

stanowisk, muszą być uzgodnione z OWKZ, celem wykonania w danym miejscu wyprzedzającego rozpoznania oraz zabezpieczenia.

- 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) inne cele publiczne w odrębnych aktach prawnych.

§ 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 Zurzyce (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zurzyce, 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 200 mb,
- * sieć wodociągowa w ciągach ww. dróg o długości 1240 mb,
- * sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach ww. dróg o długości 1240 mb,
- * sieć kanalizacji deszczowej w ciągach ww. dróg o długości 200 mb.

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

Nazwa zadania	Koszt w tys. zł
drogi dojazdowe (200 mb)	195
sieć wodociągowa (1.240 mb)	507
sieć kanalizacji sanitarnej (1.240 mb)	741
sieć kanalizacji deszczowej (200 mb)	118
Razem	1.561

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 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 Zurzyce 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.