Uchwała Nr XXXI/171/97
Rady Miejskiej w Kolonowskie
z dnia 29 sierpnia 1997r.

w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 części miasta Kolonowskie. Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80, poz.415 z 1994r.) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16, poz.95 z późn. zm./ Rada Miejska w Kolonowskiem
UCHWALA

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1 części miasta Kolonowskie obejmujący obszar zawarty w oznaczonych na rysunku granicach – zwany dalej planem.
§2. Granice planu wyznaczają :
ul. Opolska – ul. Leśna – tory kolejowe relacji Fosowskie-Lubliniec – tory kolejowe relacji Fosowskie-Strzelce Opolskie – potok Brzyniczka-rzeka Mała Panew – ul. Kościuszki z przyległymi działkami od strony południowo-wschodniej – ul. Zakładowa – granica lasu za zabudową przemysłową – tory kolejowe relacji Kolonowskie-Zawadzkie – ul. Kościuszki do ul. Opolskiej.
§3. Ustalenia przestrzenne planu i wyznaczone tereny rozwojowe odpowiadają kierunkom polityki przestrzennej oraz strefom adaptacji i rozwoju głównych funkcji określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolonowskie uchwalonym uchwałą Nr XVII/88/95 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 18 grudnia 1995r.
§4. Na terenie objętym planem nie występują obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
§5. Ustalenia planu określają warunki prowadzenia gospodarki przestrzennej umożliwiające :
1. rozwój ilościowy części miasta Kolonowskie, na obszarze objętym granicami planu o powierzchni 272,0 ha, wyrażony wielkością i pojemnością wyznaczonych terenów rozwojowych,
2. rozwój urządzeń usługowych bezpośredniej obsługi mieszkańców miasta Kolonowskie na poziomie do 4500 mieszkańców oraz pośredniej obsługi dla mieszkańców gminy Kolonowskie,
3. rozwój jakościowy przez zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo-prawnych rygorów i swobód pozwalających na poprawę standardów cywilizacyjnych, wpływających na poprawę stanu środowiska oraz ochronę cech tożsamości kulturowej miasta.

§6. W planie przeznaczono na cele planowanego rozwoju podstawowych funkcji terenów zainwestowania miejscowego grunty rolne stanowiące, użytki rolne klas V i VI , wytworzone z gleb pochodzenia nieorganicznego, o łącznej powierzchni 43,20 ha, a także użytki rolne klas IV i III, których zwarty obszar do takiego przeznaczenia nie przekracza odpowiednio : 1,0 i 0,5 ha , o łącznej powierzchni, odpowiednio: 0,75 ha (IV kl.) i 0,20ha (III kl,), a więc nie wymagające odrębnych zgód w trybie określonym przepisem art.7, 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 16/95, poz.78).
§7. Na terenach objętych planem ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
§8. Integralną częścią planu jest Rysunek Planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
§9. Realizacja planu odbywa się przez określenie warunków zabudowy (modernizacji) i zagospodarowana terenu stosownie do ustaleń planu.
§10 Określenia i nazwy stosowane w Planie rozumie się następująco :
1) **funkcja podstawowa** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2) **funkcja dopuszczalna** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową
3) **obszar** – obszar o określonej funkcji podstawowej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4) **mieszkalnictwo** – funkcja terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, niezależnie od cech zabudowania, dotycząca zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej zagrodowej z dopuszczeniem pojedynczych, nieuciążliwych usług wbudowanych bądź towarzyszących,
5) **usługi** – funkcja terenów i obiektów wraz z urządzeniami towarzyszącymi pełniących funkcje publiczne, społeczne administracyjne, gospodarcze w dziedzinach :

- kultu religijnego,
- kultury i rozrywki, nauki, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
- sportu, rekreacji i obsługi turystyki,
- obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
- administracji publicznej samorządowej , gospodarczej, policji,
- stowarzyszeń i organizacji społecznych,
- łączności.

oraz innych instytucji mających charakter ośrodków dyspozycji, usługi, obsługi pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczenia i zakłóceń środowiska, a także nie powodujących konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami.

6) **usługi wytwórcze** – (rzemiosło produkcyjne) – funkcja terenów i obiektów przeznaczonych dla nieprzemysłowego wytwarzania, montażu, kompletowania oraz obsługi produktów, maszyn i urządzeń, przetwórstwa spożywczego wraz z administracją, urządzeniami towarzyszącymi, technicznymi i zielenią z dopuszczeniem pojedynczych mieszkań służbowych,

7) **urządzenia towarzyszące** :
- obiekty techniczne związane z podstawowymi funkcjami terenu,
- parkingi i garaże niezbędne dla prawidłowego wyposażenia i obsługi funkcji podstawowych,
- obiekty gospodarcze związane z podstawowymi obiektami i funkcjami terenu,
- drobne i czasowe obiekty usługowe: kioski, kolektury gier, stragany, osłony przystanków komunikacji, itp.,
- inne nie wymienione wyżej, urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu,

8) **sposób inwestowania** :
- inwestowanie przez władających terenami,
- inwestowanie na obszarze, na którym wolą właścicieli dokonane zostaje scalenie gruntów, a w konsekwencji wydzielenie działek budowlanych i terenów publicznych,
- inwestowanie na terenach wykupionych przez przedsiębiorcę,
- inwestowanie na terenach komunalnych, bądź skomunalizowanych,

9) **przestrzeń publiczna** – tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie,

10) **mieszkania służbowe** – mieszkania na terenie o dominującej funkcji usługowej, wytwórczej, magazynowej i przemysłowej uzasadnione koniecznością doraźnej obsługi tych funkcji bez możliwości uwzględnienia standardów ochrony środowiska i akustycznych właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej dopuszczone na podstawie przepisów ogólnych.

§11 Ustalenia dotyczące układu komunikacji kołowej zawarte w uchwale i na rysunku planu określają :
1) funkcję ulic i dróg w obszarze opracowania miasta Kolonowskie,
2) standardy techniczne tych ulic i dróg określone parametrami pasów ruchu i relacjami kierunków ruchu, chodników i ew. dróg rowerowych,
3) linie rozgraniczające ulic i dróg: obowiązujące, postulowane, rozwoju kierunkowego,
4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) istniejące elementy układu adaptowane i wymagające modernizacji,
6) wymagane standardy wyposażenia obiektów w miejsca parkingowe i garażowe.

§12 1. Realizacje modernizowanych i nowych elementów układu komunikacyjnego należy poprzedzać projektami w skalach technicznych.

2. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych układu komunikacyjnego.

§13 Plan określa przebieg głównych ciągów pieszych i rowerowych, nie towarzyszących ciągom ulicznym w pasach linii rozgraniczających, wymagających opracowań technicznych jako podstawy ich realizacji.

§14 1. Ustalenia planu dotyczące terenów komunikacji kolejowej nie zmieniają ich granic, adaptując przebieg i układ torów trakcji kolejowej oraz budynków i urządzeń.

2. Tereny przeznaczone pod urządzenie nasypów i zieleni w pasach izolacji akustycznej należy wydzielać na działkach przeznaczenia podstawowego podlegających ochronie przed hałasem, na podstawie odpowiednich opracowań technicznych.

§15 1. Ustalenia planu określają zasadę docelowego wyposażenia miasta w obszarze opracowania w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie : zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz elektroenergetyki.

2. Plan nie obejmuje wyposażenia obszaru opracowania w zorganizowane zdalaczynne systemy ogrzewania oraz przesyłu i dystrybucji sieciowej gazu energetycznego.

3.Plan dopuszcza wyposażenie terenów funkcji podstawowych w sieci i urządzenia telefoniczne, telekomunikacyjne i odbioru telewizyjnego w oparciu o odrębne opracowania projektowe w sposób zapewniający niezakłócanie funkcji podstawowych obszaru.
4. Plan utrzymuje przebieg kabli łączności dalekosiężnej i kolejowej oraz dopuszcza ich modernizację i wymianę w oparciu o odpowiednie opracowania projektowe.
§16 Plan dopuszcza na terenach funkcji podstawowych do czasu pełnego wyposażenia tych terenów w systemy komunalne zgodnie z treścią §20 ust.1, czasową lokalizację lokalnych indywidualnych urządzeń do poboru wody (studnie) oraz do gromadzenia ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki wybieralne) z zapewnieniem poboru, usuwania i oczyszczania, uzgodnionym stosownie do odrębnych przepisów.
§17 Plan ustala zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, określając :
1.w zakresie zaopatrzenia w wodę :
1) źródła zaopatrzenia w wodę – dwie istniejące studnie głębinowe, czerpiące wodę nie wymagającą uzdatniania z poziomu wapienia muszlowego z głębokości ok.80 m p.p.t. o wydajności Q=120m3/h i 2400 m3/d, zabezpieczając projektowane potrzeby obszaru opracowania w ilości Q= 640 m3/d,
2) tereny dla istniejących oraz planowanych sieci magistralnych i rozdzielczych prowadzonych w obrębie pasów ulicznych i drogowych.
2.w zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych :
1) system gospodarki ściekami sanitarnymi oparty o przepompowywanie ścieków kanałem tranzytowym do planowanej docelowo grupowej oczyszczalni ścieków (Staniszcze Małe – Ozimek),
2) przejściowo (alternatywnie) system miejscowego oczyszczania ścieków w oczyszczalni lokalnej o wydajności 500m3/d z przepompownią główną i punktem zlewnym ścieków dla potrzeb obszaru opracowania,
3) planowany system kanalizacji grawitacyjnej ulicznej (13,1 km), przyłączy kanalizacyjnych (15,0 km), rurociągów tłocznych 90,65 km) i przepompowni ściekowych (5 obiektów),
4) zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych,
5) możliwość odprowadzenia ścieków przemysłowych do kanalizacji miejskiej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.
3.w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych :
1) planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty o kanały i kolektory (12,6 km) podłączenia wpustów ulicznych (4,5 km), separatory piasku, olejów i części pływających (22 urządzenia) oraz wyloty do odbiorników,
2) zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych,
3) możliwość wprowadzenia ścieków przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód opadowych pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.
4.w zakresie zaopatrzenia w ciepło :
1) plan określa zasadę stosowania indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła opartych głównie na paliwach płynnych i gazowych oraz energii elektrycznej,
2) plan dopuszcza stosowanie paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach mieszkalnych na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, do czasu ich późniejszej modernizacji,
3) stosowanie paliwa stałego w obiektach innych niż wymienione w pkt.2 może być dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych stężeń powietrza i norm ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych,
4) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa usług, zieleni i przestrzeni publicznej prowadzenia sieci cieplnych na powierzchni i powyżej terenu.
5.w zakresie elektoenergetyki :
1) plan określa system zasilania elektroenergetycznego obszaru opracowania oparty na głównym punkcie zasilającym „Zawadzkie” i rezerwowym GPZ „Ozimek” liniami w.n. 15kV o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości 1,4 MW, bez potrzeb energetycznych trakcji PKP,
2) plan określa przebieg linii elektrycznych wysokiego napięcia 15 kV, napowietrznych (5,6 km) i kablowych (1,8 km) istniejących, przewidywanych do przebudowy (2,0 km) i planowanych (3,0 km), lokalizację istniejących adaptowanych stacji transformatorowych (9 obiektów) oraz stacji planowanych 15/0,4 kV (4 obiekty),
3) plan ustala strefę ochronną dla linii w.n. 15 kV jako obszar ograniczonego inwestowania mierzony w odległości 5,2 m od krańcowego przewodu linii,

4) plan określa zasadę rozwoju sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,

5) plan przeznacza do zachowania urządzenia i linie zasilające sieć trakcyjną PKP oraz dopuszcza ich modernizację i przebudowę w oparciu o specjalistyczne opracowania techniczne w sposób nie powodujący naruszenia podstawowych funkcji planu,

6.w zakresie łączności :

1) plan określając linie rozgraniczające dróg i ulic wskazuje pasy terenu dla możliwego przebiegu sieci łączności,

2) linie łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych.

7.w zakresie oczyszczania miasta i wywozu nieczystości stałych :

1) plan nie wyznacza w granicach opracowania terenów składowania bytowych odpadów komunalnych, zakładając zorganizowany system ich wywozu na międzygminne składowisko odpadów poza obszarem opracowania we wsi Dylaki w gminie Ozimek,

2) plan określa obowiązek gospodarczego wykorzystania odpadów przemysłowych lub bezpiecznej ich utylizacji,

§18 Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynieryjnego wyposażenia miasta w obszarze opracowania.

§19 Planowane inwestycje elementów systemu inżynieryjnego wyposażenia obszaru opracowania należy poprzedzić opracowaniami projektowymi specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania należy traktować jako warunki podstawowe.

§20 Plan określa obecną i docelową funkcję terenów i obszarów oraz podstawowy sposób ich użytkowania. Do czasu realizacji docelowych ustaleń planu nie wyklucza się możliwości czasowego wykorzystania terenu na funkcję odmienną od ustalonej planem i na warunkach odmiennych od ustaleń regulacyjnych, jeżeli nie powodują one zanieczyszczenia bądź zakłócenia środowiska, nie tworzą konfliktu sąsiedztwa z funkcjami i urządzeniami istniejącymi lub mogącymi powstać w wyniku realizacji planu.

§21 Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela dla miasta Kolonowskie przy zbyciu nieruchomości, dla następujących istniejących i planowanych funkcji terenu :

1. tereny mieszkalnictwa oznaczone na rys. : MW, MN, MR – 20%
2. tereny usług (wszystkie) oznaczone na rys.: A, U... – 15%
3. tereny przemysłu, budownictwa i składów ozn.: P, B, S – 10%
4. tereny obsługi samochodów, stacja paliwowa ozn.rys.: KS,KP – 25%
5. tereny pozostałych funkcji planu – 0%

§ 22

1. Ustala się jako tereny mieszkalnictwa – istniejące zespoły zabudowy mieszkaniowej z pojedynczymi usługami towarzyszącymi, urządzeniami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami :

1) zabudowy zagrodowej – MR

2) jednorodzinnej – MN

3) wielorodzinnej – MW

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele mieszkalnictwa, tereny użytkowane dotychczas rolniczo, jako planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej z pojedynczymi usługami towarzyszącymi, urządzeniami i zielenią oraz ulicami dojazdowymi i ciągami pieszymi, oznaczone na rysunku planu symbolami : MNp,

3. na terenach zespołów, o których mowa w ust.1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami wbudowanymi oraz towarzysząca usługowa i związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,

2) wolne tereny lub działki budowlane na terenach ustalonych w ust.1 przeznacza się stosownie do ustalonej funkcji terenu, pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź wielorodzinną, z usługami wbudowanymi oraz obiektami i urządzeniami usługowymi,

3) w przypadku gdy na terenach przeznaczonych do zabudowy nie istnieje podział na działki budowlane oraz odpowiadający temu podziałowi układ dróg (ulic) dojazdowych możliwość ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej wg zasad ustalonych planem, w granicach uzgodnionych z gminnym organem ds. gospodarki przestrzennej określającej :

a) układ projektowanych ulic i dróg dojazdowych, wiążących się z istniejącym układem komunikacyjnym,
b) projektowany podział gruntów na działki budowlane,
c) usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech i zasad zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy,

4) powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić :
- w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 450m2 (szerokość frontu działki min. 20,0 m- maks. 30,0 m),
- w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 350m2 (szerokość frontu działki min.16,0 m),
- w zabudowie szeregowej nie mniej niż 250m2 (szerokość frontu należy ustalać indywidualnie),

5) intensywność zabudowy określa się do 0,4 liczoną w granicach działki,

6) dopuszcza się realizację obiektów mieszkaniowych z wbudowanymi lub towarzyszącymi lokalami usługowymi oraz przeznaczonymi na inną , nieuciążliwą dla środowiska i otoczenia działalność gospodarczą,

7) wysokość nowych oraz przebudowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, zaleca się dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia 45o (z tolerancją 30o-40o) , możliwość podpiwniczenia o wysokości do 1,5m nad poziomem terenu,

8) usytuowanie kalenic nowowznoszonych budynków względem ulic powinno być : prostopadłe lub równoległe, jednolite w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,

9) wysokość budynków gospodarczych, garaży i towarzyszących usługowych, nie powinna przekraczać 1 kondygnacji naziemnej ze strychem, z zalecanym wysokim dachem: dopuszcza się sytuowanie w/w budynków w granicy działki, jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

10) do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń na zasadach określonych w §16,

11) parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych budynków powinny być : zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach wynikających ze wskaźników dla odpowiedniej funkcji terenu.

4. na terenach zespołów, o których mowa w ust.1 i 2 zakazuje się :
lokalizowanie zakładów wytwórczych , magazynowych oraz usług i urządzeń zanieczyszczających lub zakłócających środowisko, wymagających wielokrotnego i ciężkiego transportu (więcej niż 2 kursy/dzień pojazdów ponad 2,5 tony), tworzących konflikty sąsiedztwa, a także hodowli gospodarczej zwierząt na terenach mieszkaniowych w wyjątkiem zabudowy zagrodowej.

§ 23 1. Ustala się jako tereny administracji i usług istniejące obiekty i zespoły usługowe, wraz z pojedynczymi mieszkaniami służbowymi, towarzyszącymi urządzeniami i zielenią, oznaczone na rysunku Planu symbolami : A i U..., z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji:
- administracji publicznej samorządowej, gospodarczej A
- kultu religijnego, kultury UK
- oświaty podstawowej UO
- zdrowia UZ
- handlu UH
- gastonomii UG
- rzemiosła nieuciążliwego dla środowiska i otoczenia UR
- obsługi turystyki UT
- sportu US
- łączności UŁ
- usługi inne UI

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele usług, tereny użytkowane dotychczas z przeznaczeniem na inne funkcje lub jako tereny rolnicze : - planowane tereny i zespoły obiektów usługowych z pojedynczymi mieszkaniami służbowymi, towarzyszącymi urządzeniami i zielenią oraz parkingami, ulicami dojazdowymi i ciągami pieszymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: U (...)p, odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji usługowej: np.: UHp, UGp, URp, Usp, oraz rezerwy terenu pod usługi nie przewidziane, nieuciążliwe dla środowiska i otoczenia UI.

3. Na terenach zespołów, o których mowa w ust.1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) należy zachować dominującą funkcję terenu,

2) istniejące obiekty i zespoły usługowe, usługowe z mieszkaniami wbudowanymi oraz obiekty towarzyszące związane z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji mogą podlegać wymianie,

rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,
3) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do istniejącej funkcji terenu pod zabudowę usługową, bądź usługową z mieszkaniami wbudowanymi na wyższych kondygnacjach oraz obiektami i urządzeniami usługowymi,
4) wysokość nowych oraz przebudowanych budynków usługowych nie może przekraczać 2,5 kondygnacji (poddasze użytkowe), zalecany dach wysoki dwuspadowy,
5) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych nie powinna przekraczać 1 kondygnacji naziemnej, z zalecanym wysokim dachem,
6) do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne urządzenia, określone w §16,
7) parkingi i garaże dla wszystkich nowych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach wynikających ze wskaźników dla właściwej funkcji terenu,

4. Zakazuje się lokalizowanie zakładów wytwórczych, magazynowych oraz usług i urządzeń zanieczyszczających i zakłócających środowisko, wymagających wielokrotnego i ciężkiego transportu (więcej niż dwa kursy pojazdów ponad 2,5 tony), a także tworzących konflikty sąsiedzkie.

§ 24 1. ustala się jako tereny przemysłowe, składowe i rzemiosła produkcyjnego istniejące obiekty i zakłady o funkcji wytwórczej i magazynowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, komunikacją wewnętrzną i zielenią, oznaczone na rysunku Planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji :
- przemysłu i rzemiosła produkcyjnego P,
- magazynów składów i hurtowni S,
- baz i usług budowlanych B

2. ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele przemysłowe, składowe i rzemiosła produkcyjnego tereny użytkowe dotychczas z przeznaczeniem na inne funkcje lub jako tereny rolnicze: - planowane tereny i zespoły obiektów wytwórczych i magazynowych z pojedynczymi mieszkaniami służbowymi, urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz parkingami, ulicami dojazdowymi i ciągami pieszymi, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji usługowej : Pp, Sp, Bp.

3. na terenach zespołów, o których mowa w ust.1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
1) należy zachować dominującą funkcję terenu,
2) istniejące obiekty i zespoły przemysłowe, magazynowe i budownictwa oraz zabudowa towarzysząca związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,
3) dopuszcza się zmiany profilu działalności bądź technologii, pod warunkiem uwzględnienia i nie pogarszania ich wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki, bądź poza granice obszaru terenów produkcyjnych.

5. na terenach określonych w pkt.2 :
1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie do gruntów i budynków do czasu realizacji planowanych funkcji terenu,
2) ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zakłady przemysłowe, drobna wytwórczość, składy hurtowe, przedsiębiorstwa budowlane, rzemiosło produkcyjne i usługowe, obsługę pojazdów, inne bazy i zaplecza,
3) ustala się realizację nowej zabudowy i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą i przemysłowa nieuciążliwych, bądź o zasięgu uciążliwości nie przekraczającym granicy działki,
4) ustala się wysokość noworealizowanych obiektów nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i 10 m od poziomu terenu,
5) ustala się, że intensywność zabudowy mierzona w granicach działki, nie powinna przekraczać wskaźnika 0,5,
6) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz w miarę potrzeby, w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków chemicznie aktywnych,
7) do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne urządzenia lokalne, określone w §16,

8) parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach wynikających ze wskaźników dla właściwej funkcji terenu,

9) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem

6. na terenach określonych w pkt.1 i 2 ustala się zakaz :

1) realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,

2) realizacji obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3) lokalizacji obiektów produkcyjnych, o których mowa w pkt.4 ust.2 i innych uciążliwych, mogących powodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej.

§ 25 1. ustala się jako tereny technicznej obsługi miasta istniejące obiekty i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą naziemną i podziemną, komunikacją wewnętrzną i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji :

- bazy gospodarki komunalnej GK,
- ujęcia wody i stacja wodociągów komunalnych WZ,
- urządzenia elektroenergetyczne, rozdzielnie sieciowe EE,
- istniejące stacje trafo ET

2. ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele technicznej obsługi miasta tereny użytkowane dotychczas jako inne funkcje lub jako tereny rolnicze: - planowane tereny urządzeń i obiektów technicznych i technologicznych, wraz z infrastrukturą liniową podziemną i nadziemną, towarzyszącymi urządzeniami i zielenią oraz parkingami i ulicami dojazdowymi, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji technicznej :

- oczyszczalnia ścieków komunalnych (lokalizacja alternatywna), lub przepompownia przesyłowa ścieków do kolektora tranzytowego i punkt zlewny NOp,
- przepompownie sieciowe ścieków NPp,
- stacje transformatorowe ETp,

3. na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) należy zachować dominującą funkcję terenu,

2) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,

3) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń określonych w pkt.2) pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze.

4. na terenach określonych w ust.2 :

1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji planowanych funkcji terenu,

2) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

3) ustala się realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z technologią jako nieuciążliwych, bądź o zasięgu uciążliwości nie przekraczającym granicy działki i nie powodujących ujemnego wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,

4) ustala się strefę ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków (alternatywna lokalizacja oczyszczalni w obszarze opracowania) o szerokości 300 m, na terenach upraw rolnych,

5) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów specjalnych.

5. na terenach określonych w pkt.1 i 2 ustala się zakaz :

1) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

2) lokalizacji obiektów technicznych i innych uciążliwych, mogących powodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej.

§ 26 1. Ustala się jako tereny zieleni istniejące zespoły zieleni urządzonej i naturalnej, cmentarze oraz tereny zadrzewień o funkcji rekreacyjnej i izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji :

- zieleń publiczna, park, skwer – ZP,
- cmentarz parafialny – ZC,
- zadrzewienia, zieleń nieurządzona– ZN,

2. ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele zieleni komunalnej tereny użytkowane dotychczas jako inne funkcje lub jako tereny rolnicze : - planowane tereny zieleni

publicznej użytkowej, rekreacyjnej i izolacyjnej wraz z urządzeniami, komunikacją pieszą, wyposażeniem użytkowym, technicznym i technologicznym oraz z parkingami i dojazdami, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji :
- zieleń publiczna i urządzenia sportowe ZPp,
- cmentarz parafialny, rozbudowa ZCp,
- pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej ZIp,

3. na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady gospodarowania :
   1) należy zachować dominującą funkcję terenu, a istniejące zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować,
   2) urządzenia terenowe oraz wyposażenie towarzyszące, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu,
   3) dopuszcza się wymianę drzewostanu uzasadnioną względami sanitarnymi i pielęgnacyjnymi z zachowaniem nakazanej przepisami ogólnymi procedury i stosowaniem odpowiedniej technologii prac, pod warunkiem uwzględnienia wymogów ochrony środowiska przyrodniczego,
4. na terenach określonych w ust.2 :
   1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji planowanych funkcji terenu,
   2) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zielonych, określone odpowiednią funkcją i technologią użytkowania wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
   3) ustala się warunek zaprojektowania i urządzenia zieleni izolacyjnej w oparciu o dokonane aktualne badania akustyczne i odpowiednie opracowania technologiczne, dla nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, lokalizowanych na terenach wskazanych planem, lecz w strefie uciążliwości akustycznej kolei,
   4) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej, których udokumentowany przebieg przez inne tereny jest niemożliwy.
5. na terenach określonych w ust.1 i 2 ustala się zakaz :
   1) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
   2) lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie, bądź zniszczenie zieleni istniejącej i projektowanej, a także powodowałyby naruszenie stanu środowiska naturalnego.

§ 27 1. Ustala się jako tereny użytków rolnych i leśnych oraz wód otwartych, istniejące kompleksy gruntów rolnych i leśnych oraz wody oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji :
- uprawy rolne – polowe RP
- uprawy rolne – łąki, pastwiska, łęgi RZ
- uprawy rolne – ogrody, sady RO
- uprawy leśne – lasy (państwowe i prywatne) RL
- wody otwarte – rzeki, potoki, stawy W

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele rolnictwa i leśnictwa tereny użytkowane dotychczas jako tereny rolnicze: - planowane tereny dolesień oraz intensyfikacji upraw rolnych z zamianą na ogrodnicze i sadownicze, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji :
- tereny rolne przeznaczone pod zalesienia RLp,
- tereny rolne przeznaczone pod ogrody i sady Rop

3. Na terenach o których mowa w ust.1 i 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
   1) należy zachować dominującą funkcję terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych,
   2) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związan z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska naturalnego,
   3) dopuszcza się sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
   4) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych, z zielenią towarzyszącą w celu zapewnienia dostępności zespołów zieleni łęgowej, brzegów wód i lasów, w sposób nie naruszający środowiska naturalnego.
4. Na terenach określonych w uts.1 i 2 ustala się zakaz :
   1) realizacji obiektów budowlanych mieszkalnych, usługowych wytwórczych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

2) lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych.

§ 28 1. Ustala się tereny komunikacji istniejące drogi, ulice i place, wraz z urządzeniami i infrastrukturą komunalną, komunikacją pieszą, parkingami i zielenią oraz tereny kolejowe wraz z obiektami, urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji :
- drogi wojewódzkie w ciągach ulic miejskich KZ,
- miejsce ulice lokalne KI,
- miejsce ulice dojazdowe KD,
- drogi gospodarcze Kg,
- tereny obsługi komunikacji KS,
- tereny parkingów wydzielonych KP,
- tereny komunikacji kolejowej KK

2.Ustala się jako obszary zmian standardów technicznych i zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele komunikacji publicznej, tereny użytkowane dotychczas jako istniejące bądź nieurządzone ciągi ulic i drogi gruntowe oraz tereny użytkowe rolniczo: - planowane tereny przeznaczone pod ulice, place, ciągi piesze i trasy rowerowe oraz parkingi wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz nadziemną i podziemną infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji i klasy technicznej :

1) ulice klasy zbiorczej podstawowego układu komunikacyjnego miasta KZp, o parametrach technicznych :

a) na terenach zabudowanych
- szerokość jezdni – 7,0m
- szerokość obustronnych chodników – 2 x 2,0m
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0m

b) na terenach poza zabudową
- szerokość jezdni – 6,0m
- szerokość korony drogi – 9,0m
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0m
- linie zabudowy dla budynków mieszkalnych
- mierzone od krawędzi jezdni – 30,0m
- linie zabudowy dla budynków mieszkalnych
- mierzone od osi drogi – 15,0 m

2) ulice klasy lokalnej układu obsługującego miasta KLp o parametrach technicznych :
- szerokość jezdni – 6,0m
- szerokość obustronnych chodników – 2 x 2,0m
- szerokość w liniach rozgraniczenia (wg oznaczeń na rysunku planu) stosownie -
  16,0-18,0m
  14,0-16,0m
  10,0-14,0m

3) ulice klasy dojazdowej układu obsługującego miasta KDp o parametrach technicznych :
- szerokość jezdni – 6,0m
- (szerokość jezdni) – (5,5m)
- szerokość obustronnych chodników – 2 x 2,0m
- (szerokość jednostronnego chodnika) – (2,0m)
- (szerokość jednostronnej opaski bezpieczeństwa) – (0,5m)
- (szerokość obustronnych opasek bezpieczeństwa) – 2 x (0,5m)
- szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0m

lub wg oznaczeń na rysunku planu stosownie –
(8,0-10,0m)
(10,0-12,0m)
(12,0-14,0m)
(14,0-16,0m)

4) drogi gospodarcze, wg parametrów istniejących Kgp lub szerokość w liniach rozgraniczenia min.- 6,0m

5) ciągi pieszo-jezdne KXp szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0-10,0m

6) ciągi piesze KYp szerokość w liniach rozgraniczenia – 3,0 – 6,0m

7) ciągi spacerowe i rekreacyjne bez wydzielania odrębnych pasów terenu, prowadzone istniejącymi drogami gruntowymi, gospodarczymi śródpolnymi po uzyskaniu odrębnych zgód właścicieli gruntów dopuszczających publiczną funkcję użytkową,

8) tereny urządzeń komunikacji samochodowej KSp,
9) parkingi samochodowe wydzielone KPp

3. Na terenach istniejącej komunikacji, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

1) należy zachować dominującą funkcję terenu,
2) można użytkować tereny i należy modernizować urządzenia tradycyjne torowiska i obiekty kolejowe oraz związane z nimi infrastrukturę techniczną w sposób nie pogarszający stanu środowiska naturalnego i nie wywołujący negatywnych skutków na terenach sąsiadujących z koleją,
3) istniejące ulice i urządzenia techniczne mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania w zakresie ustalonym planem parametrów, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust.1 przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska naturalnego,
4) istniejące przy ulicach ciągi drzew, zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować ,
5) dopuszcza się wymianę drzewostanu uzasadnioną względami sanitarnymi i pielęgnacyjnymi z zachowanie nakazanej przepisami ogólnymi procedury i stosowaniem odpowiedniej technologii prac,
6) dopuszcza się budowę i wymianę sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanej z nimi urządzeń, w sposób nie naruszający środowiska naturalnego i terenów przyległych.

4. Na terenach określonych w pkt.2 w obrębie stanowionych planem linii rozgraniczających elementów układu komunikacyjnego :

1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji planowanych funkcji terenu,
2) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i parametrami technicznymi planowanych elementów układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
3) można lokalizować, za zgodą zarządcy dróg i ulic, w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu :
   a) związane trwale z terenem urządzenia techniczne obsługi i utrzymania ruchu,
   b) nie związane trwale z terenem obiekty usługowe o powierzchni nie większej niż 10,0 m2,
   c) nie ograniczające bezpieczeństwa ruchu reklamy i tablice informacyjne,
   d) nie ograniczające bezpieczeństwa ruchu obiekty ozdobne, np.: rzeźby, fontanny, pomniki, zegary.

5. Na terenach określonych w ust.1 i 2 w obrębie stanowionych planem linii rozgraniczających :

a) zakazuje się lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych,
b) zakazuje się trwale wprowadzać inne funkcje i urządzenia.

§ 29 Parkowanie i garażowanie pojazdów samochodowych należy zapewnić, jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji.

§ 30 Ustala się w obrębie obszaru objętego planem linie i oznaczenia regulacyjne stosowane na rysunku planu oraz nakazy i ograniczenia regulacyjne :

1. odnoszące się do terenów :

1) linie rozgraniczające obowiązujące: rozgraniczające przestrzeń publiczną (w zrozumieniu § 10 pkt.9) i tereny komunikacji od terenów innych funkcji miejskich będących we władaniu różnych osób prawnych i fizycznych, oraz rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – w sposób ściśle określony,
2) linie rozgraniczające orientacyjne : - rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – w sposób postulatywny, których uściślenie bądź zmiany mogą być dokonane przez fachową służbę urbanistyczną Urzędu Miasta na udokumentowany wniosek lub za zgodą władających terenami, które linia rozgranicza, pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów ogólnych,
3) linie obowiązujące podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania : - ustalające podział terenu na działki budowlane,
4) linie orientacyjne podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania: - określające zasady podziału terenu na działki budowlane, w sposób oznaczony na rysunku planu.

2. Odnoszące się do budynków, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych :

1) linie zabudowy obowiązujące: określają wymagane usytuowanie projektowanych i rozbudowywanych budynków względem linii rozgraniczających ulic w odległościach ustalonych pomiędzy tymi liniami na rysunku planu, w przypadkach:
   a) ustalenia nowej obowiązującej linii zabudowy wg wymiaru na rysunku lub w odległości od linii rozgraniczenia min.6,0m dla ulic KD, 7,0m dla ulic KL, i 10,0m dla ulic KZ,
   b) nawiązania do linii zabudowy istniejącej w odniesieniu do budynków adaptowanych,
2) linie zabudowy nieprzekraczalne : określają postulowane usytuowanie nowych i rozbudowywanych budynków w odległościach ustalonych na rysunku planu lub w odległościach określonych w pkt1)a, wykluczając jednak przekroczenie linii zabudowy w stronę linii rozgraniczających ulic;

3. odnoszące się do obszarów funkcjonalnych, określają :
1) granice terenów zmian funkcjonalnych które na wniosek władającego gruntem mogą być podzielone na działki budowlane pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu i opartego na nim projektu podziału geodezyjnego sporządzonych na koszt wnioskodawcy,
2) granice obszarów rozwojowych miasta, wymagających opracowania projektów zagospodarowania terenu i odpowiadających im projektów podziału geodezyjnego staraniem i w kolejności ustalonej przez Zarząd Miasta i Gminy, stosownie do aktualnego zapotrzebowania na działki budowlane i możliwości rozwoju infrastruktury komunalnej,
3) oznaczenie symbolami cyfrowymi rzymskimi I, II, III, IV, V postulowanej kolejności realizacji zespołów mieszkalnictwa, zapewniającej prawidłowy i harmonijny przyrost zainwestowania miasta wraz z podstawową infrastrukturą techniczną, w sposób umożliwiający zorganizowaną działalność inwestycyjną.

§ 31 1. Linie rozgraniczające ulic i dróg miejskich określone w § 30 ust.1, są podstawowym, nienaruszalnym elementem planu gwarantującym zachowanie przestrzennych możliwości realizacji elementów układu komunikacyjnego i infrastruktury komunalnej warunkujących rozwój miasta.

2. W obrębie linii rozgraniczenia ulic :
1) zakazuje się lokalizacji i realizacji trwałych obiektów, nie związanych z ich funkcją podstawową,
2) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących, bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy, nie będących wyłącznie poprawą standardów cywilizacyjnych,
3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych związanych z utrzymaniem ulic oraz innych określonych w § 28 ust.3 i 4.

§ 32 1. Linie zabudowy są obowiązującym elementem planu zapewniającym porządek i ład przestrzenny zabudowy terenów objętych planem

2. W obrębie między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczenia :
1) zakazuje się inwestowania w trwałe obiekty zlokalizowane za wyjątkiem urządzeń i obiektów obsługi komunikacji,
2) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy, nie będącej wyłącznie poprawą standardów cywilizacyjnych,
3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych związanych z utrzymaniem ulic oraz innych określonych w § 28 ust.3 i 4,

3. W przypadku ustalenia nowych linii zabudowy, poszerzonych w stosunku do istniejących linii zabudowy, dotyczy to wyłącznie warunków lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej bądź zabudowy będącej wynikiem wymiany obiektów zdekapitalizowanych.

§ 33 Strefy ograniczające wykorzystania terenów ustalone planem:
1. strefa ochronna od linii kolejowej PKP do realizowanych budynków mieszkalnych i usługowych wynosi 60m od osi skrajnego toru; odległość ta może być zmniejszona jeżeli zostaną zastosowane środki techniczne obniżające hałas do poziomu dopuszczalnego dla mieszkalnictwa ,
2. Sfera ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków (wariant II) wynosi 300m, obejmuje zasięgiem wpływu wyłącznie teren upraw rolnych i nie może być obszarem lokalizacji budynków mieszkalnych.
3. Strefa ochronna dla zabudowy mieszkaniowej od istniejących i nowych pól grzebalnych na cmentarzu wynosi 50,0m, przy zachowaniu warunku wyposażenia terenów mieszkalnictwa w urządzenia wodociągowe.
4. Strefa ochrony komunalnych ujęć wody mieści się w granicach istniejącego terenu WZ.

§ 34 Plan określa obiekty włączone do ewidencji zabytków nieruchomych, stanowiska archeologiczne oraz ustanawia granicę strefy „B" ochrony konserwatorskiej i ustala warunki użytkowania i zagospodarowania dla tych obiektów :

1. Obiekty włączone do ewidencji zabytków :

1) budynki objęte opieką konserwatorską, włączone do ewidencji zabytków stanowią dobra kultury, których forma architektoniczna, gabaryty, materiał, stolarka otworowa i detal, a także bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionym stanie formalnym i utrzymywać w należytym stanie technicznym,
2) zakazana jest nadbudowa i rozbudowa obiektów wymienionych w pkt.1),
3) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt.1) wymaga uzyskania warunków i uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków.

2. Strefa „B" ochrony konserwatorskiej (rejon ul. Fabrycznej) :
1) strefa obejmuje zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych, z dachami stromymi, o konstrukcji murowo-ryglowej z przełomu XIX i XX wieku, których formę architektoniczną, gabaryty, materiał, stolarkę otworową i detal oraz historyczną linię zabudowy, podział działek budowlanych i bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionym stanie formalnym i utrzymywać w należytym stanie technicznym,
2) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa, rozbudowa obiektów wymienionych w pkt.1,
3) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów położonych w strefie „B", wykraczająca poza ustalenia określone w pkt.1), wymaga uzyskania i uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków,

3. Stanowiska archeologiczne :
1) stanowiska archeologiczne ludności kultury łużyckiej: oznaczone na rysunku symbolami literowymi A i B przy ul. ks.Gajdy, na obszarze których gospodarkę należy prowadzić w oparciu o właściwe przepisy ogólne,
2) stanowiska archeologiczne objęte są ochroną prawną : wszelkie roboty ziemne wykonywane na obszarze stanowisk bądź w ich pobliżu należy uzgadniać z państwową służbą ochrony zabytków.

4. Integralną częścią planu stanowi załącznik nr 2 zawierający wykaz zabytków położonych w granicach opracowania planu.

§ 35 Plan określa wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze jako następujące :

1. W zakresie ochrony powietrza
1) Zakazuje się stosowania paliwa stałego do ogrzewania obiektów nowolokalizowanych oraz dla celów technologicznych na terenach o funkcji usługowej i wytwórczej,
2) Zaleca się sukcesywne wprowadzanie alternatywnych wobec paliwa stałego, źródeł ciepła dla mieszkalnictwa na terenie miasta w granicach planu.
3) Na terenach funkcji wytwórczej należy prowadzić stały monitoring urządzeń zanieczyszczających powietrze oraz określać warunki ograniczenia bądź likwidacji tych zanieczyszczeń.

2. W zakresie hałasu – na terenach zainwestowania miejskiego, nie kwalifikujących się do kategorii obszarów chronionych ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego :
1)dla terenów zabudowy mieszkalnej, usług, oświaty, handlu i gastronomii :
50 dB/A/ - w porze dziennej (6-22)
40 dB/A/ - w porze nocnej (22-6)
75 dB/A/ - poziom max. krótkotrwały
2)dla terenów usług, sportu i rekreacji :
55 dB/A/ - w porze dziennej (6-22)
45 dB/A/ - w porze nocnej (22-6)
80 dB/A/ - poziom max. krótkotrwały
3) dla obszarów biologicznie czynnych w ciągach ekologicznych rzeki Małej Panwi i potoku Brziniczka ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego :
40 dB/A/ - w porze dziennej (6-22)
30 dB/A/ - w porze nocnej (22-6)
65 dB/A/ - poziom max. krótkotrwały
4) dla pozostałych funkcji terenów hałas nie podlega normowaniu, zaleca się jednak aby na granicy obiektu uciążliwego ze względów akustycznych hałas nie przekraczał odpowiednio wartości ustalonych pkt.2,
5) istniejące i nowoprojektowane obiekty i urządzenia przemysłowe na terenach przemysłowych nie mogą powodować uciążliwości akustycznej przekraczającej dopuszczalne poziomy określone w pkt.1-3, poza granicami zajmowanych terenów,
6) hałas komunikacyjny wywołany :

a) ruchem kolejowym powinien być ograniczony ciągami zasłon akustycznych ziemnych z zielenią izolacyjną oraz wyposażeniem obiektów w urządzenia o podwyższonej izolacji akustycznej,

b) ruchem kołowym należy zmniejszać stosowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic i dróg oraz wyposażeniem obiektów położonych przy ulicach zbiorczych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się :

1) Zakaz wprowadzania ścieków do wód podziemnych oraz gruntów na obszarach płytkiego występowania użytkowych wód podziemnych.

2) Zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do śródlądowych wód powierzchniowych i do gruntu.

4. W zakresie gospodarki odpadowej ustala się :

1) Wymóg prowadzenia zorganizowanej, komunalnej gospodarki odpadami miejskimi z mieszkalnictwa i usług oraz składowanie odpadów na składowisku poza obszarem opracowania (we wsi Dylaki gmina Ozimek).

2) Wymóg gospodarczego wykorzystania odpadów przemysłowych lub bezpiecznej ich utylizacji.

3) Zakaz gromadzenia odpadów komunalnych i przemysłowych na terenach jakichkolwiek podstawowych funkcji planu.

§ 36 Lokalizacja inwestycji „szkodliwej dla zdrowia i środowiska" oraz „mogącej pogorszyć stan środowiska" podlega procedurze oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 13 maja 1995r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 52/95) i musi spełniać wymogi § 25 oraz § 35.

§ 37 W zakresie ekosystemów zieleni ustala się :

1. Granicę lokalnych ciągów ekologicznych ukształtowanych w dolinach Małej Panwi i Brziniczki, stanowiących naturalne powiązanie przyrodnicze pomiędzy otaczającymi miasto kompleksami leśnymi, określoną na rysunku Planu, w obrębie której :
2. zaleca się wzbogacanie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupin krzewów, szczególnie w pobliżu cieków wodnych,
3. zakazuje się wycinki gospodarczej drzew, wypalania traw i chemicznego nawożenia łąk i pastwisk,
4. zakazuje się inwestowania z wyjątkiem technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej.
5. dopuszcza się wytyczanie i znakowanie ciągów pieszych i rowerowych oraz szlaków turystycznych w porozumieniu z właścicielami gruntów.

§ 38 Plan określa dodatkowo ustalenia szczegółowe – adresowane dotyczące ważnych dla funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami :

1. Instytucje i obiekty istniejące

1 A – Urząd Miasta i Gminy : w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających obowiązuje zachowanie funkcji administracyjno-biurowej (UMiG i Komisariat Policji) ; budynek urzędu może podlegać przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem zachowania wysokości do 2-ch kondygnacji z poddaszem użytkowym i wskaźnika intensywności zabudowy nie mniej niż 0,6; teren wolny od zabudowy należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą i parking,

2 UK – Kościół rzysko-katolicki p.w.Niepokalanego Serca Maryi w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających obowiązuje trwałe zachowanie dotychczasowej funkcji obiektów i terenu wraz z zielenią towarzyszącą; postuluje się urządzenie parkingu w granicach działki,

3 UI, UK – Dom Strażaka – w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających obowiązuje trwałe zachowanie funkcji dotychczasowej. Istniejący budynek może podlegać przebudowie i rozbudowie pod warunkiem zachowania wysokości budynku do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym.

4 A, UH – Dom Spółdzielczy i biura – należy zachować funkcję administracyjno-handlową terenu z utrzymaniem obecnej zabudowy i zieleni. Dopuszcza się modernizację obiektu bez rozbudowy. Postulowane jest, po uzgodnieniu z właścicielem terenu, urządzenie w obrębie działki przejścia pieszego do stadionu oraz zieleni ozdobnej.

5 UZ – Przychodnia Zdrowia – należy zachować jako trwałą, funkcję przychodni zdrowia z zielenią towarzyszącą. Dopuszcza się modernizację obiektu bez rozbudowy.

6 AG – Bank Spółdzielczy – zachowuje się funkcję dotychczasową z możliwością zmiany na funkcję mieszkaniową lub inną funkcję usługową. Istniejący budynek może być przebudowany lub

rozbudowany w obrębie wyznaczonych planem linii rozgraniczających, pod warunkiem utrzymania wysokości do 2 kondygnacji, poddasza użytkowego formy dachu.
7 UH – Dom Towarowy GS – należy zachować dominującą funkcję handlowo-usługową. Dopuszcza się modernizację obiektu bez możliwości rozbudowy.
8 UH, UG – Dyskoteka z gastronomią – należy zachować dominującą funkcję usługową. Dopuszcza się modernizację obiektu bez możliwości rozbudowy; kolorystykę i wystrój elewacji należy uzgadniać z organem nadzoru budowlanego. Parking dla samochodów urządzić w nawiązaniu do obiektu; teren zagospodarować małą architekturą i zielenią ozdobną.
9 UŁ – Urząd Pocztowy – zachowuje się funkcję obecną z możliwością zmiany na funkcję mieszkaniową lub inną funkcję usługową. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku pod warunkiem zachowania dotychczasowego charakteru wystroju architektonicznego. Postulowane jest urządzenie w obrębie działki, miejsc postojowych dla samochodów.
10 KK – Dworzec PKP – zachowuje się funkcję dotychczasową. Zaleca się modernizację obiektu, uporządkowanie terenu i wyznaczenie miejsc postoju samochodów oraz urządzenie parkingu rowerów.
11 UH, ZP – Targowisko miejskie – postuluje się urządzenie miejsca do handlu targowiskowego na straganach otwartych i przewoźnych, bez prawa zabudowy kiosków i pawilonów. Obsługa komunikacyjna i miejsca parkingowe oraz dojścia piesze należy zapewnić od ulicy Prostej. Teren targowiska należy wyposażyć w urządzenia sanitarne, punkty czerpalne wody, oświetlenie stosownie do wymogów normatywnych i sanitarnych. Urządzić zieleń.
12 UO – Szkoła podstawowa – zachowuje się funkcję dotychczasową. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację budynku szkolnego i urządzeń towarzyszących szkole w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających. Postulowane jest urządzenie boisk sportowych, parkingu i założenie zieleni.
13 UO – Przedszkole - zachowuje się funkcję dotychczasową. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację budynku szkolnego i urządzeń towarzyszących szkole w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających. Postulowane jest urządzenie zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej.
14 US – Stadion sportowy - zachowuje się funkcję dotychczasową z zaleceniem modernizacji budynków, urządzeń i wyposażenia obiektu. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków i urządzeń związanych z funkcją sportową obiektu. Postulowane jest urządzenie nowego wejścia głównego od strony ul. Leśnej oraz placu przedwejściowego z parterową zabudową usługową, założonego na półkolu. Konieczne jest wyznaczenie parkingów samochodowych i planowane urządzenie zieleni towarzyszącej.
15 WZ – Ujęcie wody i stacja wodociągów komunalnych - zachowuje się funkcję dotychczasowe. Dopuszcza się zmianę w zagospodarowaniu terenu stacji oraz terenów sąsiednich pod warunkiem nie naruszenia norm sanitarnych ochrony ujęć wody.
16 KK – Podstacja zasilania trakcji PKP – budynek i urządzenia elektryczne oraz linie zasilania i przesyłu energii adaptuje się bez ograniczeń. Dopuszczalna jest modernizacja obiektu bez skutków pogarszających zagospodarowanie i użytkowanie terenów sąsiednich.

2. Instytucje i obiekty planowane

20 UH, UG, UR-p – centrum handlowo-usługowe – ustala się przeznaczenie terenu pod wielofunkcyjne centrum usługowe obejmujące : obsługę przedsiębiorczości, handel, gastronomię, rozrywkę i usługi rzemieślnicze; w programie zaleca się zlokalizowanie banku i urzędu pocztowego. Dopuszcza się mieszkania służbowe na górnych kondygnacjach. Alternatywnie na terenie Centrum dopuszcza się zwarte budownictwo mieszlano-usługowe z mieszkaniami na wyższych kondygnacjach. Rozwiązanie architektoniczne winno akcentować lokalizację w centrum miasta. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) naziemnych, intensywność zabudowy do 0,1. W granicach terenu należy przewidzieć parkingi. Wjazd na teren centrum handlowo-usługowego od ulicy Krzywej, dojścia i parkingi od ul. Leśnej.
Zagospodarowanie tymczasowe terenu – do czasu realizacji programu docelowego przewiduje się parkingi i zieleń ozdobną.
Lokalizacja obiektów i zagospodarowanie terenu mogą być dokonane wyłącznie na podstawie uprzednio opracowanej koncepcji programowo-przestrzennej.
21 UT-p – Ośrodek turystyczno- rekreacyjny – ustala się lokalizację usług typu turystycznego (motel, domki kempingowe, pole namiotowe) i urządzeń rekreacji i sportu wraz z zielenią towarzyszącą i parkingami. Wymagane jest pełne uzbrojenie terenu wg potrzeb programu inwestycji.
22 KS, UR-p – Zespół usług motoryzacyjnych i stacja benzynowa – ustala się przeznaczenie terenu pod wielobranżowe usługi motoryzacyjne oraz stację benzynową wg zasad lokalizacyjnych

określonych w planie. Dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych. Wjazdy z ul. Opolskiej, należy zabezpieczyć potrzeby parkingowe w obrębie wyznaczonych terenów.

23 P, S, B, UR-p – Zespół terenów przemysłowych, tereny do zainwestowania i zagospodarowania – ustala się przeznaczenie terenu pod zespół drobnego przemysłu, rzemiosła produkcyjnego, magazynów i budownictwa, obsługi pojazdów i usług technicznych. Obowiązuje wewnętrzny podział terenów i zasady zagospodarowania określone w planie. Zakazuje się realizacji na tych terenach zabudowy dla stałego zamieszkiwania ludzi.

24 ZC-p – Cmentarz – rozbudowa – ustala się teren pod rozbudowę cmentarza wg zasad określonych w planie. Wymagany jest projekt zagospodarowania terenu określający granice nowych pól grzebalnych w normatywnych odległościach od zabudowy mieszkaniowej oraz ustalający wielkość i lokalizację parkingu. Wjazd od ul. Opolskiej.

25 NOp – Oczyszczalnia ścieków (alternatywna lokalizacja) lub przepompownia główna ścieków komunalnych do kolektora przesyłowego ścieków – ustala się alternatywną lokalizację oczyszczalni ścieków dla wariantu budowy dwuetapowej. W przypadku podjęcia budowy oczyszczalni docelowej bądź skierowania ścieków do oczyszczalni w Ozimku – teren przeznacza się pod przepompownię główną. Zasady i warunki realizacji wg ustaleń na rysunku planu.

26 UIp – Usługi nieprzewidziane, nieuciążliwe rezerwy terenu, lokalizacja inwestycji w oparciu o projekty koncepcyjne zagospodarowania w granicach całego terenu.

3. Realizacja ustaleń szczegółowych – adresowanych ujętych w ust.1 i 2 może być przeprowadzona wyłącznie na podstawie wszystkich ustaleń zawartych w uchwale w części tekstowej i na rysunku planu.

§ 39 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Kolonowskie.

§ 40 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1 części miasta Kolonowskie, gmina Kolonowskie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 41 Traci moc uchwała Nr XXXI/158/97 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 28 maja 1997r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1 części miasta Kolonowskie.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej

Weronika Witkowska