Uchwała Nr III/18/98
Rady Miejskiej w Kolonowskiem
z dnia 30 grudnia 1998r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla części miasta i gminy Kolonowskie.
Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89, poz.415 z późn. zm./ oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996r., poz.74 z późn. zm.) Rada Miejska w Kolonowskiem uchwala

§ 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MG/1 dla części miasta i gminy Kolonowskie obejmujący obszar zawarty w oznaczonym na rysunku granicach zwany dalej PLANEM.
§ 2 Granice planu wyznaczają :- działka nr 177 w Staniszczach Małych – droga polna Staniszcza Małe-Krasiejów-ul. Korfantego – tory kolejowe relacji Opole-Fosowskie do granic wsi Staniszcze Małe i Wielkie – ulice: Torowa, Sienkiewicza i Rzeczna w Staniszczach Wielkich z działkami przyległymi od strony południowej – rzeka Mała Panew (włącznie) – rzeka Bziniczka (włącznie) – tory kolejowe relacji Strzelce Opolskie – Fosowskie (włącznie do działki nr 78/1) – tory kolejowe relacji Tarnowskie Góry-Opole-rzeka Mała Panew do działki nr 177 w Staniszczach Małych (na odcinku pomiędzy mostem w Staniszczach Małych do działki nr 177 włącznie).
§ 3 Ustalenia przestrzennego 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 z dnia 18 grudnia 1995r. Rady Miejskiej w Kolonowskiem.
§ 4 Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr MG/2, określający granicę polno-leśną i związane z tym tereny do zalesienia dla miasta i gminy Kolonowskie, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/215/98 z dnia 27 kwietnia 1998r. Rady Miejskiej w Kolonowskiem (Dz.U.Województwa Opolskiego Nr 15, poz.79).
§ 5 Ustalenia planu określają warunki prowadzenia gospodarki przestrzennej umożliwiające:

1. rozwój ilościowy części miasta Kolonowskie oraz części wsi Staniszcze Wielkie i Staniszcze Małe na obszarze objętym granicami planu o powierzchni 301,5 ha, wyrażony wielkością i pojemnością wyznaczonych terenów rozwojowych.
2. rozwój urządzeń usługowych bezpośredniej obsługi mieszkańców części miasta Kolonowskie oraz części wsi Staniszcze Wielkie i Staniszcze Małe na poziomie do 2200 mieszkańców oraz dla obsługi pośredniej mieszkańców gminy Kolonowskie o łącznej liczbie do 2500 mieszkańców,
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 objętych planem miejscowości w gminie.

§ 6 W planie przeznaczono na cele planowanego rozwoju podstawowych funkcji terenów zainwestowania grunty rolne o łącznej powierzchni 40,19 ha, stanowiące użytki rolne klas:

1) V iVI, wytworzone z gleb pochodzenia nieorganicznego oraz nieużytki, o łącznej powierzchni 37,85 ha, nie wymagające odrębnych zgód w trybie określonym przepisem art.7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (D. U. 16/95, poz.78),
2) IV, wytworzone z gleb pochodzenia nieorganicznego, o łącznej powierzchni 2,34 ha., który zwarty obszar do takiego przeznaczenia przekracza 1,0 ha. a więc wymagające zgody wojewody w trybie określonym przepisem art.7 ust.2 pkt.3 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (D. 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 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 i sporządzony w dwóch częściach: części Zachodniej i części Wschodniej, stanowiących odpowiednio: załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Ponadto do planu dołączone są: dokumentacja planistyczna, prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i następujące materiały planistyczne :

a. program planu, wykazy właścicieli gruntów, mapy władania gruntami, mapy bonitacyjne gruntów i mapy gruntów rolnych przeznaczonych pod zainwestowanie;

b. układ komunikacyjny;
c. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, kanalizacja sanitarna wraz z oczyszczalnią ścieków i kanalizacja deszczowa;
d. koncepcja zasilania i przebudowy sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 9 Realizacja planu odbywa się przez określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – dla nowych obiektów oraz modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany użytkowania obiektów istniejących – stosownie do ustaleń niniejszego 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 innego niż podstawowe, które 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 :
   a) kultu religijnego,
   b) kultury i rozrywki, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
   c) handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
   d) sportu, rekreacji i obsługi turystyki,
   e) administracji publicznej i gospodarczej
   g) stowarzyszeń i organizacji społecznych 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 do nieprzemysłowego wytwarzania, montażu, kompletowania oraz obsługi produktów, pojazdów i urządzeń, przetwórstwa spożywczego oraz z administracją, urządzeniami towarzyszącymi, technicznymi i zielenią z dopuszczeniem pojedynczych mieszkań służbowych;
7) **urządzenia towarzyszące** –
   a) obiekty techniczne związane z podstawowymi funkcjami terenu,
   b) parkingi i garaże niezbędne dla prawidłowego wyposażenia i obsługi funkcji podstawowych,
   c) obiekty gospodarcze związane z podstawowymi funkcjami terenu,
   d) drobne i czasowe obiekty usługowe: kioski, kolektury gier, stragany, osłony przystanków komunikacji itp.,
   e) inne, nie wymienione wyżej, urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;
8) **sposób inwestowania**:
   a) inwestowanie przez władających terenami,
   b) inwestowanie na obszarze, na którym wolą właścicieli dokonane zostaje scalenie gruntów, a w konsekwencji wydzielenie działek budowlanych i terenów publicznych,
   c) inwestowanie na terenach wykupionych przez przedsiębiorcę,
   d) 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) odległości i strefy ograniczeń zabudowy wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, kolei, dróg i ulic wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów zostały określone stosownie do wymaganych standardów technicznych.

§ 11 Ustalenia dotyczące układu komunikacji kolejowej zawarte w uchwale i na rysunku planu określają :

1) funkcję ulic i dróg w obszarze opracowania,
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 zabudowy adaptowane i wymagające modernizacji,
6) wymagane standardy wyposażenia obiektów w miejsca parkingowe i garaże.

§ 12 1. Realizacje modernizowanych i nowych elementów układu komunikacyjnego należy poprzedzać projektami koncepcyjnymi 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 ekranów, 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 części terenów miasta i obu wsi 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 nie zakłócenie funkcji podstawowych obszaru.
4. Plan utrzymuje istniejący 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 § 15 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 – z wodociągu gminnego poprzez przewody tranzytowe D 150 i D 200 dla części wschodniej i D 100 dla części zachodniej,
   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 kolektor główny sanitarny sprowadzający ścieki do planowanej docelowo grupowej oczyszczalni (Q=1500 m3/d) w zachodniej części wsi Staniszcze Małe (lokalizacja alternatywna – 2 warianty),
   2) planowany system kanalizacji grawitacyjno - ciśnieniowej ulicznej z zastosowaniem przepompowni lokalnych (4 obiekty); siec kanalizacyjna grawitacyjna (10,5 km), rurociągi tłoczne (1,6 km); obejmujący obsługę obszaru opracowania i możliwość tranzytu ścieków z zainwestowanych terenów przylegających,
   3) zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych, oraz po określonym planem trasach na terenach zainwestowanych lub rolnych,
   4) możliwość odprowadzenia ścieków przemysłowych (z usług wytwórczych) do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.
3. w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych :
   1) planowany system krytej kanalizacji deszczowej (6,9 km); separatory piasku, olejów i części pływających (15 urządzeń) oraz wyloty do odbiorników; kanałów hutniczych, rzeki Małej Panwi, rowów melioracyjnych i rowów chłonnych,
   2) zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych.
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 istniejącej 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 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 elektroenergetyki :
1) plan ustala, że sumaryczne zapotrzebowanie mocy szczytowej na terenie objętym opracowaniem wynosi 2,5 MW,
2) plan określa przebieg linii elektrycznych wysokiego napięcia 15 kV, napowietrznych i kablowych istniejących, przewidzianych do przebudowy i planowanych,
3) plan ustala adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV (jedna stacje), przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV (trzy stacje), budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV (dwie stacje),
4) plan ustala strefę ochronną dla linii w.n. 15 kV jako obszar ograniczonego inwestowania mierzony w odległości 5,2 m od krańcowego przewodu linii,
5) 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,
6) istniejące urządzenia elektroenergetyczne , które mogą kolidować z projektowanymi obiektami należy przebudować kosztem i staraniem inicjatora zmian wywołujących kolizje,
7) plan przeznacza do zachowania istniejące 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 wywozu nieczystości na międzygminne składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu, we wsi Dylaki w gminie Ozimek,
2) plan określa obowiązek gospodarczego wykorzystania odpadów 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 przestrzennego należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

§ 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 nieruchomości, dla następujących istniejących i planowanych funkcji terenu:
1. tereny mieszkalnictwa, oznaczone na rysunku: MW, MN, MR – 20%
2. tereny usług (wszystkie), oznaczone na rys. : MN/U, U – 15%
3. tereny rzemiosła, budownictwa i składów oznaczone na rys. : UR, B, S – 10%
4. tereny obsługi samochodów, stacja paliwowa, oznaczona na rys.: KS, KP – 25%
5. tereny pozostałych funkcji planu :

§ 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 jednorodzinnej z pojedynczymi usługami wbudowanymi (a na terenach oznaczonych MN/U – z usługami wolnostojącymi jako funkcja dopuszczalna) urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz ulicami dojazdowymi i ciągami pieszymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: MNp, MN/Up, oraz zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej oznaczonej symbolem MTp.

3. Dopuszcza się zamianę planowanego rodzaju zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej na zwartą szeregową lub wielorodzinną niską, o gabarytach, cechach i na zasadach określonych planem w sposób uznany na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu spełniającej warunki określone w ust.4.

4. W przypadku, gdy na terenach przeznaczonych do zabudowy nie istnieje jeszcze określony planem nowy podział na działki budowlane oraz odpowiadający temu podziałowi układ ulic dojazdowych, możliwość ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora lub wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania terenu, w granicach uzgodnionych i opracowanej wg zasad ustalonych planem oraz przyjęty przez gminny organ d.s. gospodarki przestrzennej, w zakresie określającym :

a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,

b) układ projektowanych ulic dojazdowych, wiążących się z istniejącym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,

c) projektowany podział gruntów na działki budowlane,

d) usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy.

5. 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 niskiej intensywności, z usługami wbudowanymi oraz obiektami i urządzeniami usługowymi,

3) dopuszcza się realizację budynków jednorodzinnych MN z wbudowanymi lub towarzyszącymi lokalami usługowymi, nie przekraczającymi 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, oraz przeznaczonymi na inną, nieuciążliwą dla środowiska i otoczenia działalność gospodarczą,

4) powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić:
w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 600m2 (optymalnie 800 m2), przy szerokości frontu działki min. 20,0 m – maks. 30,0 m
w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 500 m2 (szerokość frontu działki min. 18,0 m),
w zabudowie szeregowej nie mniej niż 400 m2 (szerokość frontu należy ustalać indywidualnie).

5) powierzchnia działek w zabudowie rekreacyjnej powinna wynosić : 1.000 – 2.000 m2 a szerokość frontu działki 30,0 – 40,0 m,

6) powierzchnie działek mieszkaniowo – usługowych, oznaczonych symbolami MN/UR, UH, UG, UT, KS mogą wynosić: 2.000 – 4.000 m2, przy dopuszczalnej szerokości frontu do 50,0 m, a ich wielkości powinny wynikać z udokumentowanych potrzeb funkcjonalnych i spełniać warunki ust.4,

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej w odległości od linii rozgraniczających ulic i dróg: ciągów pieszych – 4,0 m, dróg gospodarczych i dojazdowych Kg, KD – 6,0 m, lokalnych KL – 8,0 m, zbiorczych KZ – 10,0 m,

8) intensywność zabudowania i utwardzenia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN określa się do 40%, dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN/U do 60%, a dla zabudowy rekreacyjnej do 20% powierzchni działki (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne) pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, uprawy ogrodnicze bądź zieleń wysoka), intensywność zabudowania działek dla zabudowy zagrodowej należy ustalać indywidualnie,

9) wysokość nowych oraz przebudowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, a budynków mieszkalnych rekreacyjnych – 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, zaleca się dach wysoki dwuspadowy o kącie nachylenia 45° (z tolerancją

30 - 50°) kryty dachówka lub materiałem odpowiadającym dachówce: w domach rekreacyjnych możliwe także pokrycie dachów gontem lub strzechą,

10) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków do wysokości poziomu parteru nie więcej niż 1,5 m od poziomu terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej powyżej 1,0 m pod poziomem terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia,

11) ustalenie zasad jednakowego wyniesienia poziomu parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowowznoszonych budynków – prostopadłe lub równoległe względem ulic powinno: nawiązywać do istniejącej zabudowy i utworzyć jednolite ciągi obejmujące co najmniej 5 budynków określane każdorazowo w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez gminny organ d.s. gospodarki przestrzennej,

12) wysokość budynków gospodarczych, garaży i towarzyszących budynków 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,

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

14) parkingi i garaże dla wszystkich nowych lub modernizowanych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony w ilościach wynikający z potrzeb obliczonych dla odpowiedniej funkcji terenu lub obiektu.

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

a) administracji gospodarczej A
b) kultu religijnego, kultury UK
c) oświaty przedszkolnej UO
d) gastronomii UG
e) rzemiosła UR

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 odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji usługowej symbolami :

a) kultu religijnego, kultury UKp
b) oświaty podstawowej UOp
c) zdrowia UZp
d) handlu UHp
e) gastronomii UGp
f) rzemiosła nieuciążliwego dla środowiska i otoczenia URp
g) obsługi turystyki, pole biwakowe, stanice UTp
h) sportu, boiska, korty USp
i) usługi inne oraz rezerwy terenu pod usługi nie przewidziane, nieuciążliwe dla środowiska i otoczenia UIp

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

1) należy zachować dominująca 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 kondygnacji (w tym 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 lub modernizowanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach wynikających z potrzeb wyliczonych stosownie dla właściwej funkcji terenu.

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

§ 24 1. Ustala się jako tereny 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: magazynów, składów i hurtowni S

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele, składowe i rzemiosła produkcyjnego tereny użytkowane dotychczas z przeznaczeniem na inne funkcje: - planowane tereny i zespoły obiektów wytwórczych, magazynowych i obsługi 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 :

1) rzemiosła produkcyjnego PRp
2) magazynów, składów i hurtowni Sp
3) baz i usług budowlanych Bp
4) stacji obsługi samochodów KSp
5) parkingów i komisów samochodowych KPp

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 zakłady wytwórcze, 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 pod 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 wytwórczych lub magazynowych.

4. Na terenach określonych w ust.2 :

1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie do gruntów i budynków do czasu realizacji planowanych funkcji terenu,
2) ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, przedsiębiorstwa budowlane, rzemiosło produkcyjne i usługowe, obsługa pojazdów, inne bazy i zaplecza przedsiębiorczości wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią,
3) ustala się realizacje nowej zabudowy i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą i wytwórczą – nieuciążliwą, bądź o zasięgu uciążliwości nie przekraczającym granicy działki,
4) ustala się wysokość noworealizowanych obiektów nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i 10m od poziomu terenu,
5) ustala się, że intensywność zabudowy terenów mierzona w granicach działki, nie powinna przekraczać wskaźnika 60% zabudowanej powierzchni działki (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, zasieki i trwałe urządzenia techniczne) pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, zieleń wysoka izolacyjna),
6) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb 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 z potrzeb obliczonych dla właściwej funkcji terenu,
9) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.

5. Na terenach określonych w ust. 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 komunalnej istniejące obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, komunikacyjną wewnętrzną i zieloną, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji:
a) istniejące sieci wodociągowe wodociągu komunalnego
b) istniejące stacje trafo ET
c) istniejące napowietrzne linie elektryczne 15 kV, adaptowane, wraz z minimalną strefą ochronną 5,2 m

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele obsługi technicznej tereny, obiekty i sieci 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:
a) oczyszczalnia ścieków komunalnych (lokalizacja alternatywna), wraz z punktem zlewnym ścieków NOp,
b) przepompownie ścieków: główna i sieciowe NPp
c) separatory zrzutowe kanalizacji deszczowej NSp
d) stacje transformatorowe ETp
e) planowane: główny kolektor kanalizacji sanitarnej, sieci wod-kan., sieci kan. deszczowej i rowy melioracyjne, sieci elektryczne napowietrzne i kablowe wysokiego 15kV i niskiego napięcia, sieci telefoniczne wg koncepcji układów sieciowych załączonych w materiałach planistycznych (3 systemy).

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 strefy ochrony sanitarne, mierzone od źródeł uciążliwości, założone na terenach upraw rolnych otaczających obiekty:
a) dla oczyszczalni ścieków (alternatywna lokalizacja oczyszczalni w obszarze opracowania) o szerokości 300 m,
b) dla przepompowni ścieków o szerokości 20,0 m.
5) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów specjalnych
6) realizację sieci i urządzeń na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami.

5. Na terenach określonych w ust. 1 i 2 ustala się zakaz :
1) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stałe zamieszkiwanie ludzi,
2) lokalizacji obiektów technicznych i innych uciążliwych, mogących powodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej innej niż ustalone w pkt.4.

§ 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 :

a) cmentarze parafialny i wyznaniowy ZC
b) zadrzewienia, zieleń leśna nie urządzona LZ

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, komunikacja pieszą, wyposażeniem użytkowym, technicznym i technologicznym oraz z parkingami i dojazdami, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji :

a) zieleń publiczna, skwery i urządzenia rekreacyjne ZPp,
b) cmentarz parafialny, rozbudowa ZCp,
c) pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej i oczyszczalni ścieków ZI p
d) zadrzewienia i zalesienia LZp

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

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, pielęgnacyjnymi bądź gospodarki leśnej z zachowaniem nakazanej przepisami ogólnymi procedury i stosowaniem odpowiedniej technologii prac, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska przyrodniczego

4. Na terenach określonych w ust.2 :

1) dopuszcza się dotychczasowego 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 dla nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt lub zamieszkiwanie ludzi, lokalizowanych na terenach wskazanych planem, lecz w strefie uciążliwości akustycznej kolei o oparciu o dokonane, aktualne badania akustyczne bądź sanitarne i odpowiednie opracowania technologiczne,
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 lub zamieszkanie ludzi,
2) lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowały aruszenie, bądź zniszczenie zieleni istniejącej i projektowanej, a także powodowały 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:

a) uprawy rolne – polowe RP
b) uprawy rolne – łąki, pastwiska, łęgi RZ
c) uprawy rolne – ogrody i sady RO
d) uprawy leśne – lasy (państwowe, prywatne) LS
e) wody otwarte – rzeki, potoki, stawy, rowy melioracyjne W

2. Ustala się jako obszary zmian funkcjonalnych z przeznaczeniem na cele rolnictwa tereny użytkowane dotychczas jako tereny rolnicze – planowane tereny intensyfikacji upraw rolnych z zamianą na ogrodnicze i sadownicze, a także ochrony przeciwpowodziowej oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio do planowanego rodzaju funkcji :

a) tereny rolne przeznaczone pod ogrody i sady Rop
b) wały przeciwpowodziowe RWp

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, związane z technologią i technika 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 prowadzenia sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

4) dopuszcza się urządzenia ciągów spacerowych i tras rowerowych z zielenią towarzyszącą w celu zapewnien dostępności zespołów zieleni łęgowej, brzegów, wód i lasów, w sposób nie naruszający środowiska naturalnego,

5) realizacja wałów przeciwpowodziowych i innych prac ziemnych na terenie zalewowej może być prowadzona wyłącznie na podstawie dokumentacji technicznej uzgodnionej z organami ochrony przeciwpowodziowej.

4. Na terenach określonych w ust.1 i 2 określonych symbolami: RP, RZ, RO, LS, RW – 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 jako 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 :

a) drogi wojewódzkie w ciągach ulic KZ,

b) miejsce i wiejskie ulice lokalne KL,

c) miejsce i wiejskie ulice dojazdowe KD,

d) drogi gospodarcze KG

e) 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 użytkowane 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 o parametrach technicznych KZp :

a) na terenach zabudowanych
szerokość jezdni - 7,0 m
szerokość obustronnych chodników - 2 x 2,0 m
szerokość w liniach rozgraniczenia – 14,0 – 18,0 m
b) na terenach poza zabudową :
szerokość jezdni – 6,0m
szerokość korony drogi – 9,0m
szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
linie zabudowy dla budynków mieszkalnych mierzone od krawędzi jezdni – 30,0m
linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych mierzone od osi drogi – 15,0m

2) ulice klasy lokalnej układu obsługującego KLp. o parametrach technicznych:
szerokość jezdni – 6,0m
szerokość obustronnych chodników – 2 x 2,0m
szerokość w liniach rozgraniczenia (wg. oznaczenia na rysunku planu)

3) ulice klasy dojazdowej układu obsługującego miasto : KDp o parametrach technicznych :
szerokość jezdni – 5,5 – 6,0m
szerokość obustronnych chodników – 2 x 1,50m
szerokość w liniach rozgraniczenia (wg. oznaczenia na rysunku planu)

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

5) ciągi pieszo – jezdne KXp szerokość w liniach rozgraniczenia 4,5 – 5,5m

6) ciągi piesze Kyp szerokość w liniach rozgraniczenia 2,0 – 4,5 m

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 nastepujace zasady zagospodarowania :

1) należy zachować dominująca funkcję terenu,

2) istniejące tereny kolejowe – oznaczone KK: urządzenia trakcyjne, torowiska i obiekty kolejowe oraz związaną z nimi infrastrukturę techniczną można użytkować oraz należy modernizować 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 środowiska naturalnego,

4) istniejące przy ulicach ciągi drzew, zespoły i okazy należy bezwzględnie chronić i pielęgnować ,

5) dopuszcza się wymianę drzewostanu uzasadnioną względami sanitarnymi i pielęgnacyjnymi z zachowaniem nakazanej przepisami ogólnymi procedury i stosowanej odpowiedniej technologii prac,

6) dopuszcza się budowę i wymianę sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, w sposób nie naruszający środowiska naturalnego i terenów przyległych.

4. Na terenach określonych w ust.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 10,0m,

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 budynków, za wyjątkiem uzasadnionych potrzebami kolei obiektów obsługi ruchu i trakcji na terenach oznaczonych symbolem KK,

b) zakazuje się trwale wprowadzać inne, poza podstawowymi funkcje terenu, obiekty i urządzenia.

§ 29 Parkowanie i garażowanie pojazdów samochodowych należy zapewnić, jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji.

§ 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 szczególnych.

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 rozbudowanych 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.: 4,0m dla ciągów pieszych KX i dróg gospodarczych KG; 6,0m dla ulic KD; 8,0m dla ulic KL; 10,0m dla ulic KZ; albo wg. wymiaru oznaczonego na rysunku planu,

b) nawiązania do linii zabudowy istniejącej w odniesieniu do budynków adaptowanych w uzasadnionych przypadkach mogą być dokonane przez fachową służbę urbanistyczną Urzędu Miasta i Gminy.

2) linie zabudowy nieprzekraczalne: określają postulowane usytuowanie nowych i rozbudowanych budynków w odległościach ustalonych na rysunku planu lub w odległościach określonych w pkt.1a 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 koncepcji zagospodarowania terenu i oparte na niej projektu podziału geodezyjnego sporządzonych na koszt wnioskodawcy,

2) granice obszarów rozwojowych wsi, wymagających opracowania koncepcji 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 postulowanej kolejności realizacji zespołów mieszkalnictwa, zapewniającej prawidłowy i harmonijny przyrost zainwestowania wraz z podstawową infrastrukturą techniczną, w sposób umożliwiający zorganizowaną działalność inwestycyjną; - dopuszczenie wcześniejszej realizacji, w kolejności innej od ustalonej planem, jest możliwe pod warunkiem, że wnioskodawca lub inwestor poniesie koszty wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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 lub 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.

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

2. W obrębie między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczenia ulicy:

1) zakazuje się inwestowania w trwałe obiekty tam zlokalizowane, za wyjątkiem urządzeń i obiektów obsługi komunikacji,

2) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących, obejmujące wyłącznie poprawą standardów technicznych i cywilizacyjnych, bez prawa rozbudowy lub nadbudowy tych obiektów,

3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych związanych z utrzymaniem ulic oraz innych określonych w **§** 28 ust.3 i 4.

3. Na terenach zabudowy istniejącej 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 wykorzystanie terenów ustalone planem :

1) strefa ochronna od linii kolejowej PKP do realizowanych budynków mieszkalnych i usługowych wynosi 50m od osi skrajnego toru, odległość ta może być zmniejszona jeżeli zostaną zastosowane środki techniczne obniżające hałas wywołany ruchem pociągów do poziomu dopuszczalnego dla mieszkalnictwa,

2) strefa 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 ochrony sanitarnej od przepompowni ścieków komunalnych wynosi 20,0m i nie może być obszarem lokalizacji budynków mieszkalnych,

4) 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.

§ 34 Plan określa obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej w zakresie dóbr kultury obejmujące: obiekty włączone do ewidencji zabytków nieruchomych, stanowiska archeologiczne oraz ustanawia granicę strefy „B" ochrony krajobrazu kulturowego i ustala warunki użytkowania i zagospodarowania dla tych obiektów:

1. Obiekty włączone do ewidencji (lub rejestru) zabytków : w mieście Kolonowskie :
   a) kościół ewangelicki (4 ćw.XIX w)
   b) kapliczka – dzwonnica (pocz. XX w)
   c) cmentarz parafialny ul. Ks. Gajdy
   d) zbiorowa mogiła Powstańców Śląskich na cmentarz wyznaniowy ul. Ks. Gajdy (nr rej. 175/88),
   e) cmentarz ewangelicko – augsburski ul. Ks. Gajdy we wsi Staniszcze Małe:
   f) kaplica – dzwonnica ul. Haupstocka (XIX w),
   g) kapliczka ul. Haupstocka – róg ul. Józefa von Eichendorfa,
   h) dom ul. Haupstocka 8,
   i) dom ul. Haupstocka 11,
   j) dom ul. Haupstocka 41.

   1) budynki objęte rejestrem zabytków oraz włączone do ewidencji zabytków stanowią dobra kultury, których formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, ściany z cegły licowej, rysunek stolarki otworowej, a także bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionej formie architektonicznej i utrzymać w należytym stanie technicznym,
   2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynków, zmianę funkcji obiektów wymienionych w ust.1,
   3) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów wymienionych w ust.1,
   4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie modernizacji i przebudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt. 1 – 3 wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków.
2. Strefa „B" ochrony konserwatorskiej (wieś Staniszcze Małe, rejon ul. Haupstocka):
   1) strefa obejmuje zespół zabudowy zagrodowej – budynki mieszkalne i inwentarskie powstałe przed rokiem 1945 podlegające opiece konserwatorskiej, których formę i detal architektoniczny, gabaryty i kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, wystrój ścian z cegły licowej, podziały stolarki otworowej, a także historyczną linię zabudowy, podział działek budowlanych oraz bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionym kształcie przestrzennym,
   2) zakazana jest rozbiórka bez odtworzenia, nadbudowa i 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 uzgodnienia ze służbą ochrony zabytków.
3. Stanowiska archeologiczne :
   1) stanowiska archeologiczne położone pomiędzy ul. Powstańców i ul. Odrodzenia a torami kolejowymi i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
      a) A – stanowiska mezolityczne, położone na dużej piaszczystej wyspie,
      b) B – stanowiska średniowieczne,
      c) C – stanowiska średniowieczne na obszarze których gospodarkę rolną należy prowadzić przy zachowaniu przepisów dot. ochrony dóbr kultury,
   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.

§ 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 nowo lokalizowanych 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 i wsi 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 kultury, oświaty, zdrowia, 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 Małęj Panwi i potoku Brzyniczka ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego:
40 dB/A/ - w porze dziennej
30 dB/A/ - w porze nocnej
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 w pkt.2),

5) istniejące i nowoprojektowane obiekty i urządzenia techniczne na terenach usług wytwórczych, parkingów i urządzeń komunalnych nie mogą powodować uciążliwości akustycznej przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu określone w pkt.od 1 do 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 chronionych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
b) ruchem kołowym należy zmniejszać stosowaniem ekranów i 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 prowadzenia ścieków do wód podziemnych oraz gruntów na obszarach płytkiego występowania użytkowych wód podziemnych,

2) zakaz prowadzenia 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 wykorzystywania odpadów przemysłowych lub bezpiecznej ich utylizacji,

3) zakaz gromadzenia odpadów komunalnych i przemysłowych na terenach jakiejkolwiek z podstawowych funkcji planu.

5. W zakresie ochrony przyrody ustala się : granicę lokalnych ciągów ekologicznych ukształtowanych w dolinach Małej Panwi i Brzyniczki, stanowiących naturalne powiązanie przyrodnicze pomiędzy otaczającymi miasto kompleksami leśnymi, określoną na rysunku planu, w obrębie której :

1) zaleca się wzbogacanie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupień krzewów, szczególnie pobliżu skupień wodnych, nie naruszając wymogów ochrony przeciwpowodziowej,

2) zakazuje się wycinki gospodarczej drzew, wypalania traw i chemicznego nawożenia łąk i pastwisk,

3) zakazuje się inwestowania z wyjątkiem technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej,

4) dopuszcza się wytyczanie i znakowanie ciągów pieszych i rowerowych oraz szlaków turystycznych w porozumieniu z właścicielami gruntów.

§ 36 W zakresie ochrony przed powodzią ustala się: granicę terenów zalewowych rozgraniczającą terasy zalewową i ponadzalewową oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której na terasie zalewowej:

1) wyklucza się jakiekolwiek trwałe zainwestowanie i lokalizację obiektów na stały pobyt ludzi,

2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie w międzywalach,

3) zaleca się formowanie wałów przeciwpowodziowych w miejscach wymaganej ochrony zainwestowania w sposób umożliwiający utrzymanie naturalnych rozlewisk wysokiej wody,

4) wszelkie inwestowanie na terenach położonych przy granicy możliwego zalania powodziowego wymaga uzgodnień z właściwymi organami ochrony przeciwpowodziowej.

§ 37 Lokalizacja inwestycji „szczególnie szkodliwej dla zdrowia i środowiska" albo „mogącej pogorszyć stan środowiska" podlega procedurze oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem MOSZNiL z dn. 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji /Dz.U. Nr 93, poz.589/.

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

§ 39 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MG-1 dla części miasta i gminy Kolonowskie wchodzi w życie, po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kolonowskiem

Herbert Wacławczyk